

Rotterdam, 12 december 2017.

17bb10480

Aan :

de gemeenteraad

Onderwerp:

Vaststelling ontwerpbestemmingsplan 'Ferro locatie'.

Gevraagd besluit:

Samenvattend stellen wij u voor:

1. Zienswijze 1 voor kennisgeving aan te nemen;
2. Zienswijze 2.8 gegrond te verklaren;
3. Zienswijzen 2.1 t/m 2.7 en 2.9 ongegrond te verklaren;
4. het bestemmingsplan 'Ferro locatie', NL.IMRO.0599.BP2126Ferro-on01 met bijbehorende ondergrond BGT_12656500, 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 worden de beoogde danceclub en aanvullende functies in de Ferrofabriek juridisch-planologisch mogelijk gemaakt.



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

Motie 'Gemeentelijke locaties open en transparant in de markt zetten' (Motie 15bb9215, D66, 12 november 2015) en motie 'Dance' (Motie 15bb9244, PvdA, 12 november 2015).

Toelichting:

Aanleiding

Het is de bedoeling om de leegstaande Ferrofabriek aan de Keileweg (ten dele) te herontwikkelen tot danceclub en evenementenlocatie voor onder andere workshops, tentoonstellingen en bijeenkomsten. Het gaat in beginsel om een tijdelijk initiatief met een looptijd van 5 tot 8 maximaal jaar. Via een openbare inschrijvingsprocedure zal er een exploitant gezocht worden. Het gebruik van een deel van de fabriek als danceclub en evenementenlocatie is echter in strijd met de ter plaatse geldende beheersverordening 'Keileweg en omgeving'. Dit bestemmingsplan is bedoeld om het beoogde gebruik juridisch-planologisch mogelijk te maken.

Begrenzing plangebied

De voormalige Ferrofabriek bestaat uit een aantal gebouwdelen. Het plangebied bestaat uit de zogenaamde gebouwdelen 'B' en 'C', dit zijn de twee gebouwdelen die het dichtst bij de Keileweg liggen, direct ten zuidwesten van de gashouder. Zie onderstaande figuur.



Figuur: ligging plangebied en gebouwdelen



Context

Het plangebied maakt onderdeel uit van het M4H-gebied. In de huidige situatie is het gebied nog overwegend in gebruik als bedrijventerrein waarbij de nadruk ligt op de opslag, overslag en bewerking van groente, fruit en sap. Geleidelijk aan is het gebied echter aan het transformeren. Op diverse locaties ontstaan werkplaatsen en ateliers en andere niet- bedrijfsfuncties zoals horeca. Het is de bedoeling dat het gebied de komende tijd verder transformeert naar een gemengd woon-werkgebied waarbij de nadruk ligt op maakindustrie en creatieve sector. In het M4H-gebied ontstaan daarnaast steeds meer culturele initiatieven.

Beoogde ontwikkeling

Naar verwachting gaan er op de Ferro locatie maximaal 100 middelgrote dance-evenementen per jaar plaatsvinden, met name in de weekenden. Het gaat om evenementen met maximaal 1.500 bezoekers per evenement. Op jaarbasis gaat het om maximaal 135.000 bezoekers.

Naast dance-evenementen zullen er naar verwachting ook kleinschalige evenementen (maximaal 850 bezoekers) georganiseerd worden op het gebied van kunst en cultuur. Het gaat bij deze kunst -en cultuur evenementen om uiteenlopende culturele events zoals kleinschalige muziek-evenementen, exposities, installaties, graffiti en talentontwikkeling. Daarnaast kan de ruimte ook (commercieel) verhuurd worden voor (besloten) events zoals productpresentaties, kleine beurzen en B2B-events. Tenslotte zal de locatie ook een horecafunctie kunnen krijgen, waarbij het gaat om horeca gericht op eten en drinken.

Het plangebied, ca. de helft van de voormalige Ferrofabriek, bestaat uit twee gebouwdelen en het is op dit moment nog niet duidelijk in welk van de twee gebouwdelen de danceclub/evenementenlocatie komt. Dit wordt pas duidelijk als er een exploitant geselecteerd is na afloop van de openbare aanbesteding. Het gebouwdeel dat niet gebruikt zal worden ten behoeve van de danceclub/evenementenlocatie is bedoeld voor (innovatieve) maakindustrie tot en met milieucategorie 3.2. Om te waarborgen dat alleen dit type bedrijvigheid zich vestigt is bij het bestemmingsplan een speciale bedrijvenlijst opgenomen.

Het ontwerpbestemmingsplan gaat uit van een gemengde bestemming waarbinnen bovengenoemde functies mogelijk zijn gemaakt. Het aantal middelgrote evenementen en de bezoekersaantallen is vastgelegd in de regels om rechtszekerheid te bieden en omdat de milieuonderzoeken zijn gebaseerd op deze aantallen.

Milieu

Voor de beoogde ontwikkeling zijn onderzoeken uitgevoerd naar de relevante milieuaspecten. De conclusie is dat de ontwikkeling haalbaar is. Verreweg het belangrijkste milieuaspect is 'geluid'. Het onderzoek hiernaar wijst uit dat voldaan wordt



aan de relevante wet- en regelgeving ten aanzien van geluid en dat er sprake is van een acceptabel akoestisch klimaat ter plaats van omliggende woningen. Dit geldt ook voor de toekomstige woningen in de Europoint-torens II en III die in het akoestisch onderzoek reeds als getransformeerd zijn beschouwd.

M.e.r.-beoordelingsplicht

Om na te gaan of voor het bestemmingsplan een milieueffectrapportage (m.e.r.) dient te worden opgesteld is een zogenaamde vormvrije m.e.r.-beoordeling uitgevoerd. Hieruit blijkt dat er geen (grote) negatieve effecten op het milieu worden verwacht. Het opstellen van een milieueffectrapport (MER) is dan ook niet noodzakelijk.

Participatie

Het resultaat van het wettelijk vooroverleg is in het plan verwerkt. In de periode van terinzagelegging is een informatieavond georganiseerd waarbij een ieder vragen kon stellen met betrekking tot het ter inzage liggende ontwerpbestemmingsplan.

Advisering Gebiedscommissie

n.v.t. (plangebied valt niet onder één van de gebiedscommissies)

Reactie op het advies van de gebiedscommissie

n.v.t.

Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan heeft met ingang van 22 september 2017 gedurende een periode van zes weken ter inzage gelegen. Tijdens deze periode zijn twee zienswijzen ingediend. De zienswijzen zijn aan de juiste instantie gericht en tijdig ingediend, zodat de reclamanten in hun zienswijze kunnen worden ontvangen. De zienswijzen geven aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan.

Samenvatting van de zienswijzen, gevolgd door ons voorstel.

1. Veiligheidsregio Rotterdam-Rijnmond, ontvangen d.d. 2 oktober 2017

De VRR refereert aan het externe veiligheid advies dat zij op 9 augustus 2017 hebben uitgebracht in het kader van het wettelijk vooroverleg. Het advies betrof het opnemen van een aantal gebruiks- en bouwkundige maatregelen in het bestemmingsplan. De gemeente Rotterdam heeft in de reactie aangegeven dat een deel van de voorgestelde



maatregelen niet opgenomen kan worden in het bestemmingsplan maar bijvoorbeeld wel in een verkeersplan. Het andere deel van de voorgestelde maatregelen wordt in acht genomen bij de verbouwing van het pand. De VRR geeft aan te begrijpen dat de maatregelen niet opgenomen kunnen worden in het bestemmingsplan. Wel worden zij graag betrokken bij het opstellen van een verkeersplan, teneinde de vluchtmogelijkheden te verbeteren.

Reactie en voorstel

Wij zijn verheugd te vernemen dat de VRR van oordeel is dat sprake is van een bestemmingsplan dat tegemoet komt aan de eerder door de VRR in het kader van het bestemmingsplan geuite wensen. Wij stellen u voor de inhoud van de genoemde overlegreactie in acht te nemen bij het opstellen van een verkeersplan c.q. bij de verbouwing (vergunningverlening) van de Ferrofabriek, en deze zienswijze voor kennisgeving aan te nemen.

2. Florent, ontvangen d.d. 1 november 2017

Reclamant vertegenwoordigt het bedrijf FTR Ontwikkeling BV, dat erfpachter is van het terrein dat bekend staat als Fruit Terminal Rotterdam aan de Galileistraat, 450 m ten zuidwesten van het plangebied. De zienswijze heeft betrekking op meerdere onderwerpen.

2.1 Achtergrond

De reclamant geeft een uiteenzetting over het verleden, de huidige situatie en de toekomstige situatie van het M4H-gebied en haalt hierbij de gemeentelijke visies op de toekomst van het gebied aan. Hierbij wordt gesteld dat de transformatie naar een gemengd woon-werkmilieu staps- en schoksgewijs plaatsvindt, zonder dat er sprake is van een samenhangend plan voor het hele gebied.

FTR is eigenaar van 12,5 ha terrein met daarop vijf loodsen met een gezamenlijke footprint van ca. 5,2 ha. Het terrein is voldoende courant voor havenactiviteiten, maar gezien de ligging en omvang is het ook geschikt om onderdeel te zijn van de gebiedsontwikkeling van het M4H-gebied. FTR geeft aan het huidige gebruik vooralsnog voort te willen zetten, maar wil graag meedoen met de gebiedsontwikkeling. De locatie is volgens hen vanwege de ligging zeer geschikt als woon-werklocatie en is ook geschikt als locatie voor een nieuwe cruise-terminal. FTR is al enige jaren in gesprek met het Havenbedrijf over de mogelijkheden om mee te doen aan de transformatie, maar het havenbedrijf houdt vast aan de bestaande erfpachtbestemming, wat de transformatie verhindert. Hierdoor moet FTR de herontwikkeling van het M4H-gebied bezien vanuit het perspectief van haar huidige bedrijfsvoering, het voortzetten van oude havenfuncties. Verstedelijking is een bedreiging voor dit gebruik en om die reden pleit de zienswijze voor maximaal behoud van de huidige functie van het bedrijf. De zienswijze moet echter ook gezien worden



als uitnodiging om in gesprek te komen over de bijdrage die FTR kan leveren aan de transformatie van het gebied.

Reactie

Gemeente Rotterdam en het Havenbedrijf Rotterdam N.V. (hierna: HbR) trekken samen op in de gebiedsontwikkeling Merwe-Vierhavens. Visie en strategie voor dit gebied worden voortdurend in samenspraak ontwikkeld en zo nodig bijgesteld, afhankelijk van nieuwe inzichten, marktomstandigheden etc. Daarbij is door de jaren heen sprake van een consistente hoofdlijn: in het gebied gaat de grootschalige haven economie stapsgewijs plaatsmaken voor een gemengd gebied met volop ruimte voor economische vernieuwers.

In de Structuurvisie Stadshavens uit 2011 is deze hoofdlijn voor het eerst door gemeente en HbR neergelegd in een formeel, publiek document, voor heel Stadshavens. De samenwerking tussen Havenbedrijf en gemeente is vastgelegd in de SOK Stadshavens (2007). In de Ontwikkelstrategie Merwe-Vierhavens (vastgesteld in 2016) is de visie voor de Merwe-Vierhavens nader ingevuld: van havenindustrie naar maakstad. De strategie die in dit document voor de gebiedsontwikkeling wordt beschreven, houdt rekening met het economisch tij van dat moment. Woningbouw schoof op in de tijd en gemeente en HbR kozen er voorlopig voor om eigen investeringsmiddelen primair in te zetten om marktpartijen aan te zetten grootschalige investeringen te doen in het gebied (hefboomconstructie). Deze laatste keuze leidt tot een meer organische ontwikkelstrategie, echter, binnen het kader zoals beschreven in de Ontwikkelstrategie. Vanwege de grondpositie van de gemeente en het HbR kan gestuurd worden op ontwikkelingen, waardoor ook rekening gehouden wordt met de belangen van de zittende bedrijven.

Intussen trekt de markt aan en blijkt het ontwikkelde profiel voor het gebied als maakstad (Makers District) aan te slaan. Om die reden is de 'Visie en strategie Rotterdam Makers District' opgesteld (vastgesteld op 12 december 2017 door B&W). Het document betreft een uitwerking en invulling van de ontwikkelstrategie uit 2016. In de visie wordt beschreven hoe de gemeente en het Havenbedrijf het M4H-gebied (in samenhang met de RDM-campus) willen ontwikkelen tot een gemengd gebied, waarin naast de maakindustrie ook plaats is voor woningbouw, horeca en andere stedelijke functies. Er worden gebiedsgerichte uitspraken gedaan over de ontwikkeling, waarbij een aantal deelgebieden wordt onderscheiden. Voor het deelgebied 'voormalig E-on terrein' bijvoorbeeld, waar het plangebied in valt, is beschreven dat er ruimte is voor onder andere innovatieve technologische maakindustrie en aanvullende functies die niet beperkend zijn voor de bedrijvigheid. Ook wordt er een aantal concrete projecten beschreven in de visie die de komende 4 tot 7 jaar tot stand moeten komen om zo de gebiedsontwikkeling aan te jagen. Voor de Ferro locatie (niet alleen de gashouder) staat beschreven dat er mogelijkheden liggen voor events, horeca en verdere invulling van de panden met bedrijven.

Er ontstaat een steeds duidelijker beeld van de ontwikkeling van het gebied als Makers District en daarom wordt gestart met een gebiedsbestemmingsplan, dat volgens de huidige inzichten binnen 5 jaar vastgesteld zal zijn. Vooruitlopend daarop zullen er



echter ontwikkelingen zijn die sneller gaan dan het gebiedsbestemmingsplan en die derhalve via eigen ruimtelijke procedures gerealiseerd zullen worden, zoals de Ferro locatie. Het is dus nadrukkelijk niet de bedoeling om de hele gebiedsontwikkeling op die manier vorm te geven.

Over de locatie van FTR het volgende. De Merwe-Vierhavens hebben een enorme omvang, waarvan de herontwikkeling meerdere decennia in beslag zal nemen. Conform de Ontwikkelstrategie ligt de focus voor de komende jaren echter op de omgeving van het Marconiplein, het terrein van en rond de voormalige E-on centrale, het Vierhavensblok en omgeving en de Marconistrip. Ook in de Visie en strategie Rotterdam Makers District is aangegeven dat er nog geen concrete invulling voor het FTR-terrein is, en dat herontwikkeling pas op de lange termijn aan de orde komt. De programmatische invulling kan te zijner tijd aansluiten bij ontwikkelingen van de gebieden in de directe omgeving, die eerder zullen plaatsvinden. In tegenstelling tot berichtgeving in de media, heeft de gemeente Rotterdam de FTR-locatie niet benoemd als gewenste locatie voor een eventuele nieuwe cruise-terminal. De FTR-locatie is slechts één van de studielocaties voor een eventuele nieuwe zeecruise-terminal.

Verder stelt de reclamant dat verstedelijking een bedreiging is voor de huidige bedrijfsvoering van FTR. Zowel in deze beantwoording als in het bestemmingsplan is onderbouwd dat de herontwikkeling van de Ferrofabriek geen beperking vormt voor de bedrijfsvoering van FTR.

Concluderend bestaat er op dit moment geen aanleiding om de publiekrechtelijke condities voor de FTR te veranderen. De privaatrechtelijke condities zijn een verantwoordelijkheid van HbR als N.V. waarbij het HbR rekening houdt met de kaders zoals hierboven geschetst.

Voorstel

Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

2.2 Gebrek aan samenhang

De reclamant haalt de geldende beheersverordening uit 2014 aan en stelt dat dit instrument slecht past bij een gebied waar juist transformatie wordt voorzien omdat een beheersverordening niet de flexibiliteit biedt die nodig is voor een organische gebiedsontwikkeling. Initiatieven worden daarom volgens de reclamant telkens via postzegelbestemmingsplannen mogelijk gemaakt, waardoor de samenhang tussen de verschillende ontwikkelingen onvoldoende onderzocht wordt. Hierbij wordt gerefereerd aan paragraaf 7.2.2 (van de toelichting) waarin wordt opgemerkt dat verkeersaspecten niet bij het plan worden betrokken omdat de wegen buiten het plangebied liggen. Volgens de reclamant worden ontwikkelingen niet afgestemd met het huidige gebruik binnen het gebied, waardoor de belangen van de zittende functies onvoldoende beschermd worden. Een goede belangenafweging is alleen mogelijk op basis van een structuurvisie of gebiedsbestemmingsplan. Het ontbreken hiervan beperkt ook de rechtsbescherming van de zittende bedrijven aangezien een verzameling



postzegelbestemmingsplannen geen goed totaalbeeld biedt van de toekomstige situatie. Ook zijn de bezwaar- en beroepsmogelijkheden beperkt bij individuele kleine wijzigingen door middel van postzegelbestemmingsplannen.

Reactie

De beheersverordening functioneert als een goed planologisch kader voor de bestaande situatie in het plangebied. In de afgelopen jaren kwamen initiatieven moeilijk op gang (mede vanwege de crisis) waardoor het moeilijk was te voorspellen hoe het gebied zich in de praktijk zou gaan ontwikkelen. Het opstellen van bijvoorbeeld een ontwikkelingsgericht gebiedsbestemmingsplan was daarom niet doelmatig geweest.

Nu is de situatie anders vanwege de aantrekkende markt en komt de herontwikkeling stapsgewijs op gang, zoals dat gebruikelijk is bij een transformatiegebied. Bij de beantwoording van onderdeel 2.1 is aangegeven dat er twee ruimtelijke kaders actueel zijn voor de herontwikkeling van het gebied: de ontwikkelstrategie 'Ontwikkel mee in M4H' (vastgesteld in 2016) en de uitwerking hiervan 'Visie en strategie Rotterdam Makers District'. Verder is bij onderdeel 2.1 aangegeven dat op korte termijn gestart wordt met een gebiedsbestemmingsplan, en dat alleen projecten die concreet worden voor vaststelling van dit plan een eigen ruimtelijke procedure zullen volgen. De herontwikkeling van de Ferro locatie is zo'n concrete ontwikkeling vanwege twee moties die de gemeenteraad in november 2015 heeft aangenomen. In hoofdlijnen is in de moties gesteld dat de gemeente (leegstaande) locaties als de Ferrofabriek moet onderzoeken met betrekking tot aanwendbaarheid voor de creatieve- en dancesector. De dancesector is een volwaardige economische sector en Rotterdam heeft de potentie om weer een belangrijke positie in deze sector in te nemen. Leegstaande industriële complexen op afstand van woonbebouwing zijn bij uitstek geschikt om deze sectoren te huisvesten.

Verder is de herontwikkeling van de Ferrofabriek afgestemd met het huidige en toekomstige gebruik in het gebied. Zo is in het akoestisch onderzoek nadrukkelijk rekening gehouden met de in het M4H-gebied aanwezige bedrijfswoningen en de tot woongebouw te transformeren Europoint-torens. In onderdeel 2.7 van deze zienswijze is voorts aangetoond dat de expeditie mogelijkheden van FTR en andere bedrijven niet belemmerd worden. Behalve de expeditie zijn er geen andere bedrijfsactiviteiten die door de komst van een danceclub belemmerd worden. Tenslotte is bij de beantwoording van zienswijze 2.1 aangegeven dat de gemeente/HbR vanwege hun grondpositie kunnen sturen op ontwikkelingen om zo de belangen van de zittende bedrijven te beschermen.

De verkeersaspecten in paragraaf 7.2.2 waaraan de reclamant refereert worden de bereikbaarheid en toegankelijkheid van het gebied voor hulpdiensten bedoeld. Dergelijke zaken worden niet in een bestemmingsplan geregeld. Wel zal de gemeente na gunning een verkeersplan voor de directe omgeving van de Ferrofabriek opstellen zodat deze zaken geborgd worden.

Voorstel

Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.



2.3 Behoeftte

Omdat er sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling moet de behoefte worden gemotiveerd aan de hand van de Ladder voor duurzame verstedelijking. Opgemerkt wordt dat de nieuwe functie niet regionaal is afgestemd. Verder maakt de reclamant uit de passage over de Rotterdamse evenementenkalender in paragraaf 2.2 op dat de totale behoefte bestaat uit 31 dance-events per jaar en merkt daarbij op dat het niet waarschijnlijk is dat deze allemaal in de Ferrofabriek zullen plaatsvinden. Opgemerkt wordt dat de behoefte afgezet moet worden tegen het bestaande aanbod. Op basis hiervan kunnen er op dit moment slechts 14 evenementen niet georganiseerd worden binnen Rotterdam, waaruit de reclamant afleidt dat de behoefte waarin de Ferrofabriek voorziet slechts 14 evenementen per jaar is. Dit staat niet in verhouding tot de 100 evenementen per jaar die het bestemmingsplan mogelijk maakt. Volgens de reclamant heeft dit ook gevolgen voor de haalbaarheid van de beoogde bestemming, mede vanwege het tijdelijke karakter van de ontwikkeling (5 jaar), aangezien er hoge investeringskosten gemaakt moeten worden om het gebouw geschikt te maken als danceclub. Hierbij wordt gerefereerd aan het mislukken van de Ferrodome (de naastgelegen gashouder) waarvan bekend is dat de investeringskosten alleen kunnen worden terugverdiend met een huurcontract van 15 jaar. Vanwege de beperkte behoefte is het plan niet uitvoerbaar als bedoeld in artikel 3.1.6. Bro, eerste lid, onder 'f'. Tenslotte wordt nog opgemerkt dat niet de Ferrofabriek maar de gashouder in de ontwikkelstrategie is aangewezen als evenementenlocatie, en dat de behoefte aan de andere functies die worden toegestaan in het geheel niet is onderzocht.

Reactie

In paragraaf 2.2.1.1 is gesteld dat de herontwikkeling van de Ferrofabriek gezien kan worden als een stedelijke ontwikkeling. Deze formulering ('kan') is bewust gekozen omdat de provinciale uitleg van een stedelijke ontwikkeling verschilt van de uitleg die het Bro in samenhang met jurisprudentie geeft. Op basis van het Bro en jurisprudentie is namelijk pas sprake van een stedelijke ontwikkeling indien er sprake is van een nieuw beslag op de ruimte, en het nieuwe ruimtelijke besluit dus meer bebouwing mogelijk maakt. Nieuw ruimtebeslag is niet aan de orde bij de herontwikkeling van de Ferrofabriek waardoor er geen sprake is van een stedelijke ontwikkeling als bedoeld in het Bro. De bepalingen in het Bro prevaleren boven het provinciale beleid. Overigens is regionale afstemming op grond van de nieuwe Bro-ladder niet meer verplicht.

Echter, zoals de reclamant ook stelt, zou de behoefte ook zonder een nieuwe stedelijke ontwikkeling volgens het Bro voldoende moeten worden gemotiveerd in het kader van een goede ruimtelijke ordening. In dat geval is er geen sprake van een Laddertoets, maar van een uitvoerbaarheidstoets, waarbij behoefte niet zonder meer aan de hand van een vraag- en aanbodanalyse onderbouwd hoeft te worden. Desalniettemin zorgt het aansluiten bij de striktere Laddertoets uit het Bro dan wel de VR voor minder procesrisico's. Om die reden, en in het kader van een goede ruimtelijke ordening, hebben wij de herontwikkeling van de Ferrofabriek getoetst aan de provinciale ladder, welke als strengste toetsingsinstrument geldt.



Over de regionale afstemming die de reclamant aanhaalt het volgende. Zoals ook in de toelichting van de Verordening Ruimte staat aangegeven is regionale afstemming niet voor alle nieuwe stedelijke functies aan de orde (en op grond van de Bro-ladder is regionale afstemming in het geheel niet meer verplicht). Regionale afstemming is op basis van de VR is verplicht aan de orde voor nieuwe woningen of kantoren, maar het is aan gemeenten zelf om te beoordelen of zij dit nodig achten voor andere functies. Regionaal afstemmen is primair bedoeld om overprogrammering en daarmee gepaard gaande leegstand te voorkomen. Gezien het relatief kleinschalige karakter van de Ferrofabriek richt deze zich met name op Rotterdamse bezoekers. In paragraaf 2.2.1.1 is door middel van een aantal voorbeelden aangetoond dat in Rotterdam behoefte is aan nieuwe locaties. Er valt niet te verwachten dat het toevoegen van een danceclub voor maximaal 1.500 bezoekers per evenement grote negatieve effecten heeft op soortgelijke locaties elders in de regio, waardoor bijvoorbeeld leegstand veroorzaakt wordt. Ten aanzien van de bedrijvigheid die dit plan mogelijk maakt kan gesteld worden dat deze functie reeds mogelijk is op basis van de geldende beheersverordening. De overige functies zijn dermate ondergeschikt van aard dat afstemming niet aan de orde is. De provincie heeft, gezien haar positieve reactie op dit bestemmingsplan, overigens ook bevestigd dat ladderonderbouwing of regionale afstemming hier niet aan de orde is.

Hoewel er geen cijfermatige visie is om de behoefte aan een danceclub te onderbouwen, is in de toelichting wel een passage opgenomen om aan te tonen dat de Rotterdamse dancesector groeiende is en er daarom behoefte is aan nieuwe locaties. Als (algemeen) voorbeeld voor deze groeiende behoefte wordt onder andere de Rotterdamse evenementenkalender aangehaald, waarop te zien is dat er een stijging is in het aantal aanmeldingen voor dance-evenementen. De evenementen die hierop aangegeven zijn hebben echter dermate specifieke (locatie) kenmerken of eisen dat zij niet georganiseerd kunnen worden in de bestaande clubs of op de bestaande evenemententerreinen. Deze evenementen zijn van een totaal andere orde dan de evenementen die op basis van de exploitatievergunning van Ferrofabriek georganiseerd zullen worden, waarbij men moet denken aan clubavonden zoals georganiseerd in Annabel. De behoefte aan evenementen op de kalender zegt dus niets over de behoefte aan evenementen die in de Ferrofabriek georganiseerd zullen worden. De constatering van de reclamant dat de Ferrofabriek slechts voorziet in 14 evenementen per jaar is dan ook niet correct.

De herontwikkeling van de Ferrofabriek is van een andere orde dan de herontwikkeling van de Ferrodome, zowel qua benodigde investeringen (deze waren bij de Ferrodome substantieel hoger) als procesmatig. De Ferrodome zou door een marktpartij ontwikkeld worden (DHG) en door een andere marktpartij geëxploiteerd (UDC). Bij de Ferrofabriek is er geen sprake van een extra marktpartij in de vorm van een ontwikkelaar die een substantieel rendement wil maken. De stelling van de reclamant over de duur van het huurcontract heeft dus geen betrekking op onderhavige situatie. Bovendien gaat het niet om een initiatief van 5 jaar zoals de reclamant stelt, maar om een initiatief van in beginsel maximaal 8 jaar. In onderdeel 2.4 van de beantwoording wordt verder ingegaan op de investeringskosten.



Tenslotte is bij de beantwoording van onderdeel 2.2 aangegeven dat op basis van de meest recente visie op het gebied de gehele Ferrolocatie is aangeduid als evenementenlocatie, en niet alleen de gashouder.

Voorstel

Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

2.4 Uitvoerbaarheid

Er wordt gerefereerd aan paragraaf 5.6.3 van de toelichting. Volgens de reclamant blijkt uit deze paragraaf dat gebouwdeel B per definitie niet te herontwikkelen is vanwege de hoge investeringskosten. De geluidsisolatie van gebouwdeel C schiet 8 dB tekort voor de normale exploitatie van een danceclub, en de juridische haalbaarheid van de maatwerkvoorschriften wordt niet gemotiveerd. Verder stelt de reclamant dat het geluidniveau verminderd wordt naar een niet-marktconform niveau om aan het Activiteitenbesluit te voldoen en dat het niet aannemelijk is dat commerciële partijen genoeg zullen nemen met dit lagere niveau, zeker met oog op het feit dat het slechts om 14 evenementen per jaar gaat. Hierdoor is de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan niet voldoende gegarandeerd. Ook is het daarom aannemelijk dat een exploitant aanvullende voorwaarden zal stellen zoals een langere looptijd of bredere invulling. Het huidige bestemmingsplan beschermt hier niet tegen.

Reactie

In paragraaf 5.6.3 staat beschreven dat de verwachting bestaat dat de kosten van de isolatiemaatregelen aan gebouwdeel B dermate hoog zijn dat vestiging van de club in dit gebouwdeel economisch niet haalbaar lijkt. Dit betekent niet dat exploitatie in dit gebouwdeel onmogelijk is, een exploitant zal alleen meer moeten investeren in isolatiemaatregelen. Daar staat tegenover dat gebouwdeel B een grotere oppervlakte heeft en een ander karakter dan gebouwdeel C. Voor het geval een exploitant bereid is extra te investeren, dient de optie om hier de club te vestigen daarom open gehouden te worden. Om die reden is de bestemming uitvoerbaar.

Verder staat in paragraaf 5.6.3 beschreven dat de geluidisolatie van gebouwdeel C met 8 dB verbeterd moet worden om aan de 30 dB(A) eis uit het Activiteitenbesluit ter plaatse van de Europoint-torens te voldoen. Ook is er zonder isolatiemaatregelen 4 dB overschrijding van de beschikbare immissiebudgetten op de toetspunten. Genoemde overschrijdingen zijn op basis van exploitatie met een (marktconform) binnenniveau van 103 dB(A) / 117 dB(C).

Door middel van het nemen van een maatwerkvoorschrift kan gedurende de looptijd van het initiatief afgeweken worden van de 30 dB(A) eis uit het Activiteitenbesluit tot 35 dB(A). Met toepassing van deze maatregel wordt de eis uit het Activiteitenbesluit (35 dB(A)) nog met 3 dB overschreden. Het toepassen van een maatwerkvoorschrift is niet van invloed op de overschrijding van de beschikbare immissiebudgetten. Deze overschrijding blijft dus 4 dB. In de hier geschetste situatie kan de Ferro locatie met het treffen van alleen de basismaatregelen (wind- en waterdicht maken van de



gebouwschil en het vervangen van de nu aanwezige roosters, dus niet het treffen van aanvullende isolatiemaatregelen) geëxploiteerd worden met een binnenniveau tot 99 dB(A) / 113 dB(C), aangezien de hier boven genoemde overschrijdingen gebaseerd zijn op een binnenniveau van 103 dB(A) / 117 dB(C). Wil men exploiteren op basis van het meer marktconforme binnenniveau van 103 dB(A) / 117 dB(C), dan moeten maatregelen getroffen worden die de geluidsisolatie met 4 dB verbeteren. In paragraaf 5.6.3 worden maatregelen voorgesteld om tot deze verbetering te komen, zoals verzwaring van de bestaande dakconstructie. De kosten van deze maatregelen zijn dermate beperkt dat verondersteld mag worden dat de hoogte van de hiervoor benodigde investeringen in verhouding staat tot de commerciële meerwaarde die de exploitant exploitatietechnisch creëert met een binnenniveau van 103 dB(A) / 117 dB(C). Hiermee is het initiatief (financieel) uitvoerbaar.

Over de juridische haalbaarheid van de voorgestelde maatwerkvoorschriften het volgende. Voor een bedrijf kunnen met behulp van artikel 2.20 uit het Activiteitenbesluit hogere geluidnormen worden vastgesteld. Voorwaarde is dat gewaarborgd wordt dat de etmaalwaarde binnen nabijgelegen geluidsgevoelige gebouwen niet meer bedraagt dan 35 dB(A). Daarnaast moet een motivering voor het besluit worden opgenomen waarom maatwerk nodig wordt geacht. In dit geval is de motivering het tijdelijke karakter van de exploitatie en de gebiedsontwikkeling die gaande is in het M4H-gebied. Het maatwerk is nodig bij transformatie van de Europoint-torens, die als voorziene ontwikkeling zijn meegenomen in het akoestisch onderzoek. Het uitgangspunt bij de beoogde transformatie van de Europoint-torens is dat deze een binnenwaarde hebben van maximaal 33dB (dat is minder dan 35dB(A)). Aangezien deze woningen nog moeten worden getransformeerd en het daarbij als verplichting wordt meegenomen dat deze aan het binnenniveau voldoen is dit geborgd. Het uitgangspunt van een binnenwaarde van 33 dB bij de Europoint-torens komt overigens feitelijk voort uit de afweging die gemaakt is bij de transformatie in het kader van een goede ruimtelijke ordening. De binnenwaarde van 33 dB staat dus los van de herontwikkeling van de Ferro locatie en is gekozen om een goed woon- en leefklimaat te verwezenlijken. Overigens is de exploitant vrij om andere maatregelen te bedenken om aan het activiteitenbesluit te voldoen en zo af te zien van de maatwerkvoorschriften, zoals een lager binnenniveau of extra isolatie.

Tenslotte nog de aanname van de reclamant dat een exploitant aanvullende eisen kan stellen, zoals een langere looptijd of een bredere invulling. In geval van een goedlopende exploitatie is verlenging van het initiatief op voorhand niet onbespreekbaar voor de gemeente en het Havenbedrijf. In een dergelijke situatie zal de exploitant de locatie echter wel dienen te verwerven. Hieraan zullen wel duidelijke voorwaarden verbonden zijn, zo zal een exploitant rekening moeten houden met alle op dat moment voorzienbare ontwikkelingen in het M4H-gebied. Concreet kan dit bijvoorbeeld betekenen dat de exploitant/koper aanvullende akoestische voorzieningen zal moeten aanbrengen op-, aan of binnen de Ferrofabriek om toekomstige woningbouw of andere ontwikkelingen in de omgeving niet te beperken of kostentechnisch te belasten. Maar vooralsnog wordt er een overeenkomst met de exploitant gesloten voor ten hoogste 8 jaar en wordt een mogelijke verlenging van het initiatief niet als mogelijkheid in de overeenkomst opgenomen. Een bredere invulling



zoals de reclamant stelt is niet aan de orde aangezien de toegestane functies uitputtend zijn bepaald in de bestemmingsregels van dit plan.

Voorstel

Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

2.5 Strijdigheid met een goede ruimtelijke ordening

De reclamant draagt een aantal redenen aan waarom het plan in strijd is met een goede ruimtelijke ordening. Er bestaat een kans dat de bestemming niet wordt gerealiseerd, en dat het bestemmingsplan dus waarschijnlijk bestemt voor leegstand. Volgens de reclamant zijn de overige functies die mogelijk gemaakt worden ondergeschikt aan de dancefunctie, en als deze niet gerealiseerd wordt zijn de overige functies ook niet mogelijk. Verder betekent het nieuwe bestemmingsplan een vermindering van de gebruiksmogelijkheden van het pand, aangezien op basis van de beheersverordening categorie 5.2-bedrijven zijn toegestaan, en op basis van het bestemmingsplan ten hoogste categorie 3.2. Ook dit verhoogt het risico op leegstand.

Reactie

Op dit moment staat de Ferrofabriek al jaren leeg. Daaruit kan worden opgemaakt dat geen behoefte bestaat om het gebouw of de locatie aan te wenden voor de activiteiten waarvoor de fabriek c.q. locatie ooit is bedoeld (industrie-activiteiten). Met het voorliggende bestemmingsplan is geen sprake van het bestemmen voor de leegstand. Het bestemmingsplan maakt het juist mogelijk om het bestaande gebouw te transformeren naar een nieuwe functie die past binnen de visie die geldt voor het gebied. Het verruimen van de gebruiksmogelijkheden draagt bij aan het beëindigen van de leegstand.

Hoewel wij ervan uitgaan dat er via de selectieprocedure een exploitant gevonden wordt en de fabriek zich daadwerkelijk ontwikkelt tot danceclub (eventueel in combinatie met zalenverhuur en kleinschalige evenementen), bestaat er inderdaad een kans dat er geen geschikte exploitant gevonden wordt. In dat geval kan de volledige Ferrofabriek gebruikt worden ten behoeve van bedrijven t/m categorie 3.2 of horeca. Alleen de danceclub, zalenverhuur en kleinschalige evenementen op het gebied van kunst en cultuur maken namelijk onderdeel uit van de selectieprocedure. Het beperken van de bedrijfscategorie en het toestaan van andere functies is in overeenstemming met de toekomstvisie voor deze locatie zoals beschreven in de Visie en strategie Rotterdam Makers District.

Voorstel

Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

2.6 Planvorm

De reclamant merkt op dat de planperiode van het bestemmingsplan (10 jaar) langer duurt dan de looptijd van het tijdelijke initiatief (maximaal 8 jaar). Na 8 jaar volgt dus



leegstand. Een tijdelijke omgevingsvergunning om af te wijken van de beheersverordening zou een passender instrument zijn, te meer omdat een structuurvisie of gebiedsbestemmingsplan ontbreekt en omdat zo voorkomen wordt dat de locatie langer dan 8 jaar gebruikt wordt als danceclub. Door een bestemmingsplan voor het initiatief vast te stellen bestaat het risico dat de verstedelijking onomkeerbaar wordt.

Reactie

Er is gekozen voor een bestemmingsplan als instrument omdat niet uitgesloten wordt dat de Ferrofabriek (onder voorwaarden) een permanente evenementenlocatie wordt. Hierop is reeds ingegaan bij de beantwoording van de voorgaande delen van deze zienswijze. De bedrijvigheid en horeca die in algemene zin mogelijk gemaakt worden in het gebouw hebben naar alle waarschijnlijkheid een permanent karakter. Verder is bij de beantwoording van de voorgaande delen van deze zienswijze aangegeven dat er geen sprake is van bestemmen voor de leegstand en dat de nu bestemde functies (inclusief het beperken van de bedrijfscategorie) in lijn zijn met de toekomstvisie op deze locatie. Onomkeerbare verstedelijking in deze vorm is dus niet onwenselijk.

Voorstel

Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

2.7 Verkeersaantrekkende werking

De reclamant merkt op dat de danceclub een aanzienlijke verkeersaantrekkende werking heeft en dat in paragraaf 3.3 onvoldoende onderbouwd is dat de omliggende wegen voldoende capaciteit hebben om de gegenereerde ritten op te vangen. Ook is de combinatie van nachtelijke bezoekers en haven gerelateerd wegtransport onvoldoende onderzocht. Verder vreest de reclamant dat de bereikbaarheid van FTR via de Keileweg onder druk komt te staan vanwege wegafzettingen in verband met het halen en brengen van bezoekers bij de danceclub.

Reactie

De verkeersgeneratie die beschreven is in paragraaf 3.3 van de toelichting is gebaseerd op een worst-case scenario, gebaseerd op een uitverkochte clubavond. Feitelijk zal het om 360 tot 420 ritten gaan bij aanvang van een evenement en hetzelfde aantal na afloop van een evenement. De ritten komen gespreid aan, het merendeel tussen een uur voor aanvang en een uur na afloop, maar een deel van de ritten zal ook gedurende het evenement afgewikkeld worden. De drukste weg in de omgeving is de Benjamin Franklinstraat, deze heeft een capaciteit van 1.800 motorvoertuigen per uur. Op het drukste uur van de dag (tijdens de spits) rijden hier ca. 800 motorvoertuigen. In een worst-case scenario, als alle ritten naar of van een evenement in de Ferrofabriek tijdens de spits via deze weg gaan, is er sprake van maximaal 1.240 motorvoertuigen per uur. Dit ligt ruim onder de maximale capaciteit van de weg. In de praktijk zal ca. de helft van de maximaal 420 ritten afgewikkeld worden via de Keileweg. Deze weg heeft een maximale capaciteit van ca. 1.600



motorvoertuigen per uur, en in de huidige situatie rijden hier tijdens de spits ca. 400 motorvoertuigen per uur. Ook voor de Keileweg geldt dat er geen verkeersproblemen zullen optreden als gevolg van de herontwikkeling van de Ferrofabriek, zelfs als alle 420 ritten via de Keileweg afgewikkeld worden. Het aantal motorvoertuigen op beide wegen ligt in de nacht substantieel lager dan tijdens de spits. Uit bovenstaande berekeningen blijkt dat de bereikbaarheid van FTR niet negatief beïnvloed wordt door de beoogde ontwikkeling. De overige functies die mogelijk gemaakt worden in het bestemmingsplan hebben een substantieel lagere verkeersaantrekkende werking. Ook vinden er nooit tegelijkertijd dance-evenementen en culturele evenementen plaats. Verder kan nog opgemerkt worden dat FTR ook via de route Galileïstraat – Marconistraat – Benjamin Franklinstraat op de Schiedamseweg en Vierhavensstraat is ontsloten. Hiermee wordt de Keileweg vermeden, mochten zich daar onverhoopt toch problemen voordoen.

Overigens moeten potentiële exploitanten een mobiliteitsplan indienen als verplicht onderdeel van de openbare inschrijving. In dit mobiliteitsplan is beschreven op welke wijze voorkomen wordt dat de exploitatie van de Ferrofabriek tot overlast leidt voor de (directe) omgeving. Er dient onder andere ingegaan te worden op de afwikkeling van bezoekersstromen, bewegwijzering en het voorkomen van overlast door bezoekersstromen buiten de locatie. Hierdoor worden potentiële exploitanten al tijdens de selectieprocedure gedwongen rekening te houden met de bereikbaarheid van omliggende bedrijven zoals FTR.

Voorstel

Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

2.8 Parkeren

Opgemerkt wordt dat de in de toelichting beschreven parkeeroplossing in strijd is met het geldende gemeentelijke parkeerbeleid. Hierbij wordt gerefereerd aan de paraplu-beheersverordening en de in voorbereiding zijnde parapluherziening. Op basis van het gemeentelijk beleid is het uitgangspunt dat op eigen terrein geparkeerd wordt, en bij de Ferro locatie is er voor gekozen het parkeren op te lossen in de omgeving. Ook is er strijdigheid tussen de parkeeroplossing en de bepaling in artikel 7.3 van de regels van het bestemmingsplan, waar opgenomen is dat een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen alleen verleend wordt als er wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein. De reclamant stelt dat een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen vereist is om de danceclub te verwezenlijken.

Reactie

Het is correct dat het uitgangspunt van het huidige (en toekomstige) gemeentelijk parkeerbeleid, parkeren op eigen terrein betreft. Het huidige parkeerbeleid is in de



regels van het bestemmingsplan verankerd via artikel 7.3. Zoals blijkt uit artikel 7.3.3. kan van voornoemd uitgangspunt (parkeren op eigen terrein) afgeweken worden. In het geval van de Ferro locatie is het de bedoeling dat bezoekers van de evenementen die daar gaan plaatsvinden gebruik maken van parkeergarages in de directe nabijheid. Het betreft de parkeergarage van de Europoint-torens en de parkeergarage onder het Dakpark. Deze parkeergarages liggen op een afstand van respectievelijk ca. 200 en 400 meter en hebben in de huidige situatie te kampen met substantiële en structurele onderbezetting.

De nabijheid van parkeergarages biedt op grond van het huidige beleid geen grond om af te wijken van de parkeereis. In het toekomstige, nog niet vastgestelde parkeerbeleid waar reclamant naar verwijst echter wel. Daarin is opgenomen dat afgeweken kan worden van de eis om op eigen terrein te parkeren indien binnen een loopafstand voldoende parkeervoorzieningen beschikbaar zijn. Voor het M4H-gebied geldt een maximale afstand van 600 meter. Vastgesteld kan worden dat voor de Ferro locatie sprake is van voldoende parkeergelegenheid binnen de genoemde afstand. Om die reden stellen wij dan ook voor om in artikel 7.3.3. een extra afwijkingsmogelijkheid op te nemen. Als wordt aangetoond dat binnen een loopafstand van 600 meter van de hoofdingang van het gebouw(deel) wordt voorzien in parkeergelegenheid met voldoende parkeerplaatsen conform de als bijlage 1 bij de planregels gevoegde gemeentelijke parkeernormen, dan kan worden afgeweken van de in artikel 7.3.1. opgenomen parkeereis.

Voorstel

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

Regels

Aan artikel 7.3.3 wordt een nieuw lid 'e' toegevoegd, luidende:

indien wordt aangetoond dat binnen een loopafstand van 600 meter van de hoofdingang van het gebouw(deel) wordt voorzien in parkeergelegenheid met voldoende parkeerplaatsen conform de als bijlage bij de planregels gevoegde gemeentelijke parkeernormen.

2.9 Begripsbepaling

De reclamant wijst er op dat 'dance-evenementen' zoals bedoeld in artikel 3.1 niet gedefinieerd zijn in de begripsbepalingen in hoofdstuk 1. Dit kan ervoor zorgen dat het bestemmingsplan slecht handhaafbaar is. Dit geldt volgens de reclamant ook voor de bepaling van het aantal bezoekers en het aantal evenementen.

Reactie

De regels in artikel 3 van het bestemmingsplan geven voldoende kader om te toetsen of een initiatief past binnen de bestemming. In de regels worden aantallen en



bezoekersaantallen genoemd. Bovendien is ook de aard van de evenementen daarin aangegeven. In de toelichting van het bestemmingsplan wordt ter ondersteuning nog uitgebreid ingegaan op het initiatief. Het bestemmingsplan geeft hiermee voldoende duidelijkheid om initiatieven aan te toetsen en voldoende grond om eventueel te handhaven.

Voorstel

Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

Ambtshalve voorgestelde aanpassingen van het ontwerpbestemmingsplan

A1 Redactionele wijzigingen

Wij stellen u voor om ondergeschikte, redactionele wijzigingen in het bestemmingsplan door te voeren.

A2 Overlegreacties

Vanwege de planning hebben wij de overlegpartners gevraagd hun reactie op korte termijn te geven. Dit heeft ertoe geleid dat een aantal overlegreacties gedurende de terinzagelegging zijn binnengekomen en niet meer verwerkt konden worden in het ontwerpbestemmingsplan. Het gaat om onderstaande overlegreacties, waarbij wij een voorstel doen over de wijze waarop deze in het vast te stellen bestemmingsplan verwerkt kunnen worden.

Provincie Zuid-Holland: geeft aan dat de ontwikkeling niet in strijd is met het provinciale beleid en in lijn is met divers gemeentelijk beleid. Wij stellen voor de reactie op te nemen in paragraaf 7.2 en deze verder voor kennisgeving aan te nemen.

Gasunie: geeft aan dat er geen gasleidingen in de nabijheid van het plangebied liggen die van invloed zijn op het bestemmingsplan. Wij stellen voor de reactie op te nemen in paragraaf 7.2 en deze verder voor kennisgeving aan te nemen.

A3 Cultuurhistorische verkenning

Voor het gehele M4H-gebied is een Cultuurhistorische Verkenning (CV) in de maak. Uit het concept van deze CV (juni 2017) blijkt dat de Ferrofabriek is aangewezen als beeldbepalend object. Daarom is in paragraaf 3.2.1 ten onrechte gesteld dat de Ferrofabriek geen bijzondere cultuurhistorische waarden kent. Wij stellen voor de passage in paragraaf 3.2.1 aan te passen op het bovenstaande.

A4 Verwijzingen

Gebleken is dat de verwijzingen in artikel 3.3.2 (toegestane bedrijven) en 3.3.3 (zalenverhuur) niet kloppen. Wij stellen voor dit aan te passen, in die zin dat in artikel



3.3.2 wordt verwezen naar artikel 3.1 onder 'd' en dat in artikel 3.3.3 wordt verwezen naar artikel 3.1 onder 'c'.

A5 Financiële uitvoerbaarheid

Gebleken is dat het hoofdstuk over de financiële haalbaarheid aangevuld moet worden. Wij stellen daarom voor de huidige passage in hoofdstuk 6 als volgt aan te vullen:

Er is een globaal financieel haalbaarheidsonderzoek uitgevoerd naar de herontwikkeling van de Ferrofabriek. Hieruit is gebleken dat de ontwikkeling haalbaar is. Ten behoeve van de waarborging van de financiële uitvoerbaarheid van het (ver)bouw(ings)plan wordt een erfpacht-overeenkomst gesloten tussen de gemeente Rotterdam en de toekomstige initiatiefnemer waaraan een gedegen en sluitende business case ten grondslag dient te liggen.

Financiële en juridische consequenties/aspecten:

De gemeente is eigenaar van de gronden. Gelet op die grondpositie is het kostenverhaal anderszins verzekerd, en om die reden is het niet noodzakelijk een exploitatieplan vast te stellen.

Er is een globaal financieel haalbaarheidsonderzoek uitgevoerd naar de herontwikkeling van de Ferrofabriek. Hieruit is gebleken dat de ontwikkeling haalbaar is. Ten behoeve van de waarborging van de financiële uitvoerbaarheid van het (ver)bouw(ings)plan wordt een erfpacht-overeenkomst gesloten tussen de gemeente Rotterdam en de toekomstige initiatiefnemer waaraan een gedegen en sluitende business case ten grondslag dient te liggen.

Samenvattend stellen wij u voor:

1. Zienswijze 1 voor kennisgeving aan te nemen;
2. Zienswijze 2.8 gegrond te verklaren;
3. Zienswijzen 2.1 t/m 2.7 en 2.9 ongegrond te verklaren;
4. het bestemmingsplan 'Ferro locatie', NL.IMRO.0599.BP2126Ferro-on01 met bijbehorende ondergrond BGT_12656500, in elektronische en papieren vorm vast te stellen, conform het voorstel van burgemeester en wethouders;
5. geen exploitatieplan vast te stellen.

Het bijbehorende ontwerpbesluit bieden wij u hierbij ter vaststelling aan.



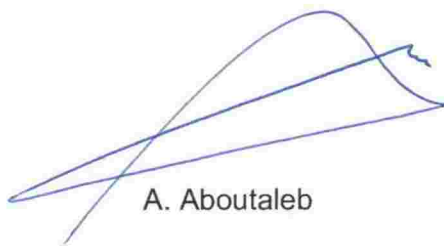
Burgemeester en Wethouders van Rotterdam,

De secretaris,



C.M. Sjerps

De burgemeester,



A. Aboutaleb

Bijlage(n):

- Bijlage 1: ontwerpbestemmingsplan 'Ferro locatie';
- Bijlage 2: verbeelding van het ontwerpbestemmingsplan;
- Bijlage 3: zienswijzen.



Bestemmingsplan 'Ferro locatie'

De Raad van de gemeente Rotterdam,

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 12 december 2017
(raadsvoorstel nr. 17bb10480);

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

besluit:

1. Zienswijze 1 voor kennisgeving aan te nemen;
2. Zienswijze 2.8 gegrond te verklaren;
3. Zienswijzen 2.1 t/m 2.7 en 2.9 ongegrond te verklaren;
4. het bestemmingsplan 'Ferro locatie', NL.IMRO.0599.BP2126Ferro-on01 met bijbehorende ondergrond BGT_12656500, 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 22 februari 2018.

De griffier,



De voorzitter,

