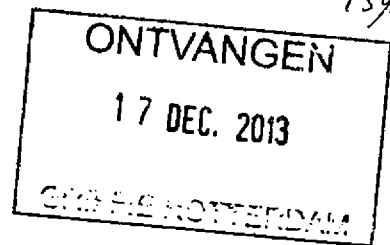
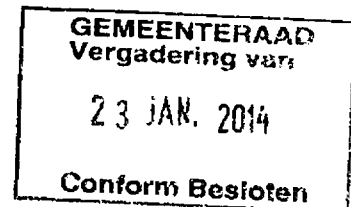


11



Rotterdam, 17 december 2013 **HERZIEN RAADSVOORSTEL 13gr1389**

Aan :
de gemeenteraad



Onderwerp:

Bestemmingsplan Spaanse Polder

Hierbij bieden wij u het herziene voorstel aan tot vaststelling van het bestemmingsplan "Spaanse Polder".

Toelichting van het herziene voorstel

Naar aanleiding van de hoorzitting op 29 mei 2013 van de subcommissie bestemmingsplannen over het raadsvoorstel ter vaststelling van het bestemmingsplan "Spaanse Polder" (13gr1389) is gebleken dat het raadsvoorstel op enkele onderdelen aanpassing behoeft. Deze aanpassingen zijn benoemd in de brief van wethouder Karakus van 10 juni 2013 (13gr1663). Het betreft technische aanpassingen aan de planregeling voor Van Nelle, het weergeven van de te verleggen Amstelstraat op de verbeelding en een aanpassing van de bestemming van het tankstation aan de Vlaardingweg 30. De aanpassingen zijn in dit voorstel verwerkt. Wij volstaan verder met een verwijzing naar de inhoud van deze brief.

Overige wijzigingen

Inmiddels is gebleken dat het alsnog gewenst is enkele ontwikkelingen in het vast te stellen bestemmingsplan te faciliteren:

Groothandelsmarkt: wij zijn voornemens het commerciële vastgoed van de gemeente Rotterdam, waaronder de Groothandelsmarkt in de Spaanse Polder te verkopen. De locatie heeft in het ontwerpbestemmingsplan een flexibele bestemming gekregen, waardoor ook andere bedrijvigheid dan de huidige mogelijk is. Wij achten het echter gewenst dat de functie van de Groothandelsmarkt voor Rotterdam behouden blijft en stellen daarom voor om de locatie een maatbestemming te geven.



Registratienummer dienst: 11/6519
Portefeuillehouder: H. Karakus
Steller: W.H. Tilmans, 010-4896256

raadsvergadering van: "Dit vult griffie later in"
raadsstuk "Dit vult griffie later in" pagina 1

KOPIE

Wij stellen voor aan artikel 4, Bedrijventerrein, toe te voegen: "ter plaatse van de functieaanduiding "groothandel" is uitsluitend het verhandelen door middel van groothandel van verschillende, voornamelijk dagverse goederen, zoals vleeswaren, vis, groenten en fruit, zuivel en bloemen (dus geen leveringen aan particulieren) toegestaan, inclusief horeca met een gezamenlijk b.v.o. van maximaal 500 m2.

Wij stellen u tevens voor de Groothandelsmarkt op de verbeelding te voorzien van de functieaanduiding "groothandel".

Schmidt Zeevis is van plan haar vestiging aan het Vasteland (Scheepvaartkwartier) te verplaatsen naar een kavel ten zuiden van de McDonaldsvestiging aan de Thurledeweg. De ondernemer is van plan ter plaatse een bedrijfspand op te richten met een bvo van ongeveer 5500 m2, waarvan max 400 m2 zal worden gebruikt voor verkoop aan particulieren, inclusief ondersteunende horeca.

Wij stellen voor aan de regels van artikel 4, Bedrijventerrein toe te voegen:
Ter plaatse van het perceel begrensd door de Galateeweg, de Matlingeweg, de op- en afrit naar en van de A20 en de Thurledeweg is tevens ondersteunende detailhandel en ondersteunende horeca toegestaan, uitsluitend ten dienste van en voortvloeiend uit de ter plaatse toegelaten groothandel in vis, met een maximum bvo van totaal ten hoogste 400 m2.

Van Nelle Complex: met de eigenaren is constructief overleg gevoerd. Dat heeft er toe geleid dat we ons eerdere voorstel voor het programma voor het zogenoemde achterterrein intrekken (de industriebestemming die tot 1 juli 2013 gold). Wij stellen voor de bestemming Gemengd, die in het ontwerp aan het achterterrein was toegekend, te handhaven. Deze sluit programmatisch beter aan bij de functie van de bestaande bebouwing. De bouwmogelijkheden voor het achterterrein dienen wat ons betreft vooralsnog identiek te blijven aan ons eerdere voorstel, namelijk een maximale bouwhoogte van nul meter. Dit achterterrein ligt in de bufferzone van het Van Nelle Complex. Het achterterrein kan met een omgevingsvergunning voor afwijking bebouwd, tot een maximale hoogte van 15 meter, als de monumentale en cultuurhistorische waarden van het complex niet worden geschaad. Over de daadwerkelijk invulling van het achterterrein zal de komende tijd worden overlegd met de eigenaren. De voorgestelde aanpassing ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan zijn genoemd in punt 14.0 van de rapportage.

Gevraagd besluit:

Samenvattend stellen wij u voor het bestemmingsplan Spaanse Polder vast te stellen.

Waarom dit voorstel?/Waarom nu voorgelegd?

Dit bestemmingsplan maakt deel uit van het programma ter actualisering van de Rotterdamse bestemmingsplannen. Doel van het bestemmingsplan is om het gebied per 1 juli 2013 van een actueel planologisch kader te voorzien. Het geldende bestemmingsplan dateert uit 1958.

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

N.v.t.

Toelichting:



Gemeentelijk beleid

De Spaanse Polder is een bedrijventerrein dat plaats biedt aan bedrijven uit de zwaarste milieucategorieën, waaronder de categorie geluid. De gemeenteraad van Rotterdam heeft in 2001 beleidslijnen vastgesteld voor de revitalisering van dit terrein. Daarbij zijn de volgende uitgangspunten vastgesteld:

- primaat bij gebruik voor een bedrijfsbestemming;
- stimulering van intensief en duurzaam ruimtegebruik op strategische locaties;
- uitbreidings- en schuifruimte creëren voor bedrijvenclusters;
- onderzoek naar en investeren in bereikbaarheid;
- investeringsperspectief bieden aan bedrijven.

De uitwerking van deze beleidslijnen heeft plaats gevonden in een Plan van Aanpak, dat door het toenmalig college van burgemeester en wethouders op 14 januari 2003 is vastgesteld. Het voorliggende bestemmingsplan plan biedt ruim baan aan bedrijvigheid en gebiedsvreemde functies zijn zoveel als mogelijk uitgesloten dan wel beperkt. Het voorstel behelst ondermeer het wegbestemmen van de woonboten in de Spaanse Polder. Bij de behandeling van de zienswijzen van de eigenaren van de woonboten lichten wij dit verder toe.

Van Nelle (Unesco)

De Van Nelle Ontwerpfabriek en de gemeente Rotterdam hebben de voorbereidingen om de Van Nellefabriek, een icoon voor Rotterdam en een rijksmonument, op de UNESCO Werelderfgoedlijst te zetten afgerond. Nederland gaat het nominatiedossier nu indienen bij de UNESCO in Parijs. Hiervoor heeft minister Bussemaker (OCW) op donderdag 24 januari het nominatiedossier in ontvangst genomen. UNESCO besluit in 2014 of zij de Van Nellefabriek opneemt op de Werelderfgoedlijst.

Dit bestemmingsplan houdt rekening met de nominatie doordat het zicht op het complex in dit bestemmingsplan zoveel als mogelijk is gewaarborgd. Dit is gedaan door een bufferzone op te nemen rondom het complex waarbinnen niet hoger mag worden gebouwd dan thans feitelijk aanwezig met een afwijking naar maximaal 15 meter, als monumentale en cultuurhistorische waarden van de Van Nellefabriek niet worden aangetast.

Feestzalen

In het plangebied zijn twee feestzalen gevestigd die ook als zodanig zijn bestemd. Het betreft Doelari, in het noorden van het plangebied, en de SunClub, in het zuiden van het plangebied aan de Schuttevaerweg 51. Aanvankelijk was het niet de bedoeling beide feestzalen op het bedrijventerrein te handhaven maar omdat het moeilijk bleek andere locaties te vinden heeft uw raad op 29 januari 2009 besloten de twee feestzalen te behouden in de Spaanse Polder (08gr4043). Voor de SunClub is daarbij uitgegaan van herbouw. Het bestemmingsplan voorziet in deze herbouw/nieuwbouw door op de locatie van de SunClub de oprichting van een feestzaal met een b.v.o. van 1100 m² en een maximale bouwhoogte van 7,5 meter mogelijk te maken.

Er ligt een concreet en uitgewerkt plan van een ontwikkelaar dat beantwoordt aan de stedenbouwkundige randvoorwaarden en vergunbaar is.

Duurzaam

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

*Het verminderen van geluidsoverlast en het bevorderen van schone lucht:



Ondanks dat het nieuwe bestemmingsplan conserverend is kan wel worden gesteld dat het plan tegemoet komt aan de wens voor het verminderen van geluidsoverlast door het vastleggen van het gezoneerde bedrijventerrein in het bestemmingsplan.

In dit geval betreft het de mogelijke (geluids)overlast van bedrijven richting de (woon)omgeving;

*Het herinrichten van de buitenruimte en het aanleggen van (nuts)voorzieningen met hoog en/of duurzaam rendement (o.a. gescheiden rioolstelsel).

*Door het plangebied als bedrijventerrein te bestemmen wordt de milieubelasting op een plek geconcentreerd, zodanig dat de (woon)omgeving er zo min mogelijk last van heeft. Draagt tevens bij aan de compacte stad en de vermindering ruimtebeslag op de groene omgeving.

Voor verdere verdichting zijn de volgende aspecten van belang:
uitbreidingsmogelijkheden van bedrijfsbebouwing in de hoogte, parkeren, laden en lossen dienen op eigen terrein plaats te vinden, gezamenlijke voorzieningen, bebouwingspercentage van 100% op bedrijfskavels.

**Op het bedrijventerrein is ook het Van Nellecomplex gelegen, een belangrijk visitekaartje van Rotterdam. Dit is een bijzonder rijksmonument, dat mogelijk in 2014 op UNESCO Werelderfgoedlijst wordt geplaatst. In het bestemmingsplan heeft het een aparte bestemming gekregen met waarborging van de cultuurhistorische kwaliteiten van het complex.

In 2011 heeft Spaanse Polder de Bedrijventerrein Award gewonnen en wordt als schoolvoorbeeld genoemd voor succesvolle herstructurering. Het bedrijventerrein heeft zich ontwikkeld van no-go-area tot gewilde vestigingslocatie.

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

Het bedrijventerrein is uniek voor Nederland. Het is namelijk een bedrijventerrein voor de zwaarste industrie (grote lawaaimakers), die tevens dichtbij het centrum van de stad is gelegen. Door de nabije ligging van woonwijken is getracht de potentiële overlast te verminderen door de maximaal toegestane milieucategorieën voor de bedrijven in het plangebied in het plan te regelen. Door de geluidszonering kan de bedrijvigheid zich binnen bepaalde grenzen blijven ontwikkelen. Tevens worden functies op het bedrijventerrein (woon- en detailhandel), die belemmerend werken voor de bedrijven, actief teruggedrongen.

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

*Maatregelen op het terrein van duurzaam bouwen (bijv. duurzame bouwmaterialen, groene daken).

*Op het bedrijventerrein zijn ook enkele grotere bedrijven gevestigd waarbij sprake is van restenergie. Op dit moment lijken weinig mogelijkheden voor het extern toepassen van deze restenergie, maar nieuwbouwinitiatieven kunnen in dit kader nieuwe mogelijkheden bieden (ook op het gebied van andere duurzame energiebronnen).

*Verkeer en vervoer: Parklane, directe fietsverbinding tussen Spaanse Polder en Rotterdam Centrum/Delfshaven, gecombineerde personeelsvervoer/shuttlediensten bedrijven;

*Parkmanagement: terreinbeheer en onderhoud, maar ook diverse diensten en producten (collectieve inzameling en afvoer van afvalstoffen);



*Maatregelen op het terrein van duurzaam energiegebruik (verbeteren energie-efficiëntie).

Economie

Voor een ondernemer zijn goede bereikbaarheid (ligging nabij uitvalswegen en luchthaven), adequate fysieke werklocatie en gezond en aantrekkelijk woonklimaat de belangrijkste vestigingsfactoren. De afgelopen jaren heeft er een ingrijpende herstructurering van het bedrijventerrein plaatsgevonden.

Kwantitatieve bijdrage aan de Rotterdamse economie:

Het plan zorgt voor het behoud van het bestaande bedrijventerrein voor bedrijven, die niet gemengd kunnen worden met wonen. Het bedrijventerrein is het enige in Zuid-Holland dat bedrijven tot en met milieucategorie 5.3 toelaat en praktisch in de stad is gelegen. Door de geluidszonering blijft dit terrein ruimte voor grote lawaaimakers bieden.

Kwalitatieve bijdrage aan de Rotterdamse economie:

In het plan wordt vastgelegd, dat nieuwe bedrijfswoningen zijn uitgesloten. Dit heeft een positief effect op het vestigingsklimaat van het bedrijventerrein, omdat het toestaan van bedrijfswoningen de mogelijkheden voor de bedrijven beperkt. Ook de aanwezigheid van detailhandel en nieuwe kleinschalige autobedrijven worden uitgesloten. Dit komt de uitstraling van het bedrijventerrein ten goede. Op het bedrijventerrein wordt wel de mogelijkheid geboden aan horecavoorzieningen en de huidige twee feestzalen.

Door op het bedrijventerrein Spaanse Polder de maximale milieucategorie vast te leggen voor bedrijven tot en met milieucategorie 5.3 kunnen nieuwe woningen in de omgeving van het bedrijventerrein worden ontwikkeld. Dat komt ten goede aan het vestigingsklimaat van de bedrijven. De exclusiviteit voor de bedrijven is de goede ligging nabij uitvalswegen, het water en de luchthaven.

Kantoren in het gebied zijn uitsluitend mogelijk indien ze bedrijfsgebonden zijn. Voor de bijzondere locatie in de Thurledevijver wordt een uitzondering gemaakt en worden wel solitaire kantoren toegestaan (4500 m²). Voor deze locatie is reeds een voorreservering gedaan en er wordt kantoorruimte elders in het plangebied onttrokken door sloop van de Spaanse Toren.

Verantwoording groepsrisico externe veiligheid

Bij de vaststelling van een ruimtelijk plan dient het bevoegd gezag een gemotiveerde afweging te maken tussen de risico's van externe veiligheid en de toegevoegde waarde van het ruimtelijk plan. Het huidige aantal en de toename van het aantal aanwezigen ten gevolge van de ontwikkelingen die in dit onderzoek zijn opgenomen, is zo gering dat het groepsrisico voor alle bronnen ruim lager is dan 0,3 maal de oriënterende waarde. Het groepsrisico past binnen het beleid van de gemeente Rotterdam. Het groepsrisico geeft geen beperkingen voor de ruimtelijke ontwikkelingen in dit bestemmingsplan en vormt geen belemmering voor de vaststelling van het bestemmingsplan.

Reactie deelgemeente Overschie

Het ontwerpbestemmingsplan is ter informatie naar de deelgemeente Overschie gestuurd. Deze deelgemeente grenst namelijk aan het plangebied. De deelgemeente



heeft op het ontwerpplan gereageerd. Het plangebied behoort echter tot de centrale stad, zodat geen formele adviesbevoegdheid bestaat. Niettemin zullen wij hier kort ingaan op de reactie van de deelgemeente Overschie.

Bouwen op de koppen van de havenbekkens

Het dagelijks bestuur adviseert te onderzoeken of woningbouw op de koppen van de havenbekkens mogelijk is, en deze woningen mogelijk te maken in dit bestemmingsplan.

Reactie

De Spaanse Polder is een gezoneerd industrieterrein waar zich onder meer bedrijven kunnen vestigen in de zwaarste milieucategorieën, zoals bedrijven die aanzienlijke geluidhinder veroorzaken. Woningbouw op de koppen van de havenbekkens verdraagt zich niet met de ambitie om in de Spaanse Polder niet-bedrijfsfuncties te weren en ruim baan te bieden aan de ontwikkeling van bedrijvigheid.

Vestiging horeca en hotel rond Overschieseweg

Het dagelijks bestuur adviseert de vestiging van een hotel en horeca aan de Overschieseweg te onderzoeken en een dergelijke ontwikkeling mogelijk te maken in het bestemmingsplan.

Reactie

De bedoelde locatie ligt buiten het plangebied. Bovendien zijn er op dit moment geen gegadigden voor deze ontwikkeling. Zodra er een initiatiefnemer is voor de herontwikkeling van de locatie, kan de deelgemeente via een projectbestemmingsplan deze ontwikkelingen mogelijk maken.

Milieucontouren Spaanse Polder en nieuwbouw- en renovatieplannen in Overschie

Het dagelijks bestuur verzoekt te garanderen dat ontwikkelingen in Overschie niet worden belemmerd door geluidhinder afkomstig van het bedrijventerrein.

Reactie

Het bestemmingsplan voorziet niet in een verruiming van de geluidscontour die in 1992 voor de Spaanse Polder is vastgesteld. Bestaande en nieuwe bedrijven dienen qua geluidsproductie te passen binnen deze contour. Dit wordt door de DCMR bewaakt.

Terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan

Het ontwerpbestemmingsplan "Spaanse Polder" heeft gedurende 6 weken voor een ieder ter inzage gelegen van 25 juni 2010 t/m 5 augustus 2010.

Reclamanten

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

1. Inspectie Leefomgeving en Transport (voorheen VROM-inspectie), Postbus 16191, 2500 BD Den Haag;
2. Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland, Postbus 90602, 2509 LP Den Haag;
3. Veiligheidsregio Rotterdam Rijnmond, Postbus 9154, 3007 AD Rotterdam;
4. N.V. Nederlandse Gasunie, Postbus 19, 9700 MA Groningen;



5. Luchtverkeersleiding Nederland, Postbus 75200, 1117 ZT Luchthaven-Schiphol;
6. Kamer van Koophandel Rotterdam, Postbus 450, 3000 AL Rotterdam;
7. Belangenvereniging Spaanse Polder, Spuistraat 10, 3087 BS Rotterdam;
8. Adromi B.V., Reeweg 146, 3343 AP Hendrik Ido Ambacht, namens Mebin B.V.;
9. Adromi B.V., Reeweg 146, 3343 AP Hendrik Ido Ambacht, namens Maca Exploitatiemaatschappij B.V., Holterman Autoschade, Lagendijk Benzinestations B.V., A.J.A. van Deudekom Rotterdam B.V., Blok Autoschade B.V. en Gaming Support B.V.;
10. Adromi B.V., Reeweg 146, 3343 AP Hendrik Ido Ambacht, namens Verstegen Spice Group B.V., J. Dreissen Denkt Mee B.V., Verstegen Real Estate B.V., Verstegen Spices en Sauces B.V.;
11. Adromi B.V., Reeweg 146, 3343 AP Hendrik Ido Ambacht, namens Lagendijk Benzinestations B.V. en Lagendijk Holding B.V.;
12. TCN en Spaanse Kubus B.V., Postbus 2847, 3500 GV Utrecht;
13. Yspeert VWL, Postbus 622, 9200 AP Drachten, namens Bollegraaf Logistic Systems en N.V. IJzerhandel N. Bollegraf;
14. Wessel de Jonge architecten bna bv, Van Nelleweg 2330, 3004 HH Rotterdam, namens De ontwerpfabriek Monument B.V. en CV Van Nelle Ontwerpfabriek;
15. R&A Bouwkundig Advies, Theseusstraat 265, 3054 RZ, Rotterdam, namens de eigenaren van de Graafstroomstraat 4-6, Industrieweg 137-139, Breevaartstraat 46, 48, 50, Gantelstraat 14, 16, 18 en Pelsertstraat 1-9 ;
16. Woonboten Overleg Spaanse Polder (W.O.S.P.), Industrieweg 62A, 3044 CC Rotterdam
17. Reclamant 17;
18. Reclamant 18;
19. Reclamant 19;
20. Reclamant 20;
21. Reclamant 21;
22. Reclamant 22;
23. Reclamant 23;
24. Reclamant 24;
25. Reclamant 25.

Reclamant 13 heeft tevens een mondelinge zienswijze ingediend. Deze mondelinge zienswijze is door reclamant op schrift gesteld en toegevoegd aan zijn schriftelijke zienswijze. Deze mondelinge zienswijze zal niet afzonderlijk worden behandeld maar aan de orde komen bij de behandeling van de schriftelijke zienswijze.

Tijdigheid zienswijzen

De zienswijze van de Inspectie Leefomgeving en Transport (voorheen VROM-inspectie) is buiten de wettelijke termijn voor het indienen van zienswijzen ontvangen. Bij de hiernavolgende behandeling stellen wij voor de zienswijzen formeel buiten behandeling te laten. De zienswijzen hebben wij wel ambtelijk beoordeeld en voor zover nodig voorzien van een ambtshalve wijzigingsvoorstel. De overige zienswijzen zijn tijdig ontvangen.

Samenvatting en beantwoording zienswijzen

1. Inspectie Leefomgeving en Transport (voorheen VROM-inspectie), Postbus 16191, 2500 BD Den Haag

1.1 Voorontwerp opnieuw ter inzage



Reclamante brengt naar voren dat het voorontwerp van dit bestemmingsplan in 2004 ter inzage is gelegd. Gelet op het tijdsverloop, de ontwikkelingen in wet- en regelgeving en de wijzigingen ten opzichte van het voorontwerp, geeft de inspectie in overweging het bestemmingsplan nogmaals als voorontwerp aan te bieden.

Reactie

Er is inderdaad geruime tijd verstreken tussen het voorontwerp en de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan. Wij zien daarin echter geen aanleiding de procedure voor de totstandkoming van dit plan, inclusief de aanbidding van een voorontwerp, over te doen. Het bestemmingsplan zoals dat ter vaststelling voorligt, voldoet aan relevante actuele wet- en regelgeving. Een herstart van de procedure levert geen nieuwe inzichten op en zou dan ook niet leiden tot een ander bestemmingsplan dan het plan dat thans ter vaststelling voorligt.

Conclusie

Wij stellen u voor deze zienswijze buiten behandeling te laten vanwege termijnoverschrijding. Tevens stellen wij u voor ambtshalve geen gevolgen te verbinden aan deze zienswijze.

1.2 Externe veiligheid en hoofdinfrastructuur

Reclamante verzoekt dit milieuthema bij de vaststelling van het bestemmingsplan te actualiseren en verder uit te werken. Met name wordt aandacht gevraagd voor:

- 1) het groepsrisico vanwege de hogedrukaardgasleiding in het plangebied;
- 2) nieuwe ontwikkelingen die het bestemmingsplan toelaat in het zogenoemde plasbrandaandachtsgebied van de rijksweg A20;
- 3) groepsrisico in verband met vervoer van gevaarlijk stoffen over de A20.

Reactie

Het ingenieursbureau van Gemeentewerken Rotterdam heeft een aanvullende rapportage opgesteld over de externe veiligheid in verband met het bestemmingsplan. Naar aanleiding van deze rapportage merken wij het volgende op over de punten die reclamant naar voren brengt:

- 1) Het groepsrisico voor de hogedrukaardgastransportleiding in het plangebied is onderzocht. De oriënterende waarde wordt zowel in de huidige situatie als in de plansituatie niet overschreden; het groepsrisico is kleiner dan 0,1 maal de oriënterende waarde. De nieuwe ontwikkelingen in dit plan hebben geen invloed op het groepsrisico.
- 2) Reclamante doelt op de locatie die als ontwikkeling 6 is aangeduid in de plantoelichting. Het desbetreffende perceel is deels bebouwd en ligt op een afstand van minder dan 30 meter van de A20. Op grond van het Basisnet Weg moeten gemeenten bij nieuwe ontwikkelingen binnen deze zone rekening houden met de effecten van een ongeluk op de weg waarbij brandbare vloeistoffen zijn betrokken (het zogenoemde plasbrandaandachtsgebied). Het geldende bestemmingsplan laat hier echter al toe wat het vast te stellen plan ook toelaat. Dit betekent dat op de locatie geen sprake is van nieuwe ontwikkelingen als bedoeld in Basisnet Weg. Overigens achten wij het verantwoord bouwmogelijkheden uit het geldende plan op deze locatie te handhaven. De A20 ligt hier op een viaduct en eventuele ernstige effecten van een plasbrand zullen zich op het lager gelegen maaiveld niet snel voordoen.
- 3) Uit de aanvullende rapportage blijkt dat de oriënterende waarde van het groepsrisico op de A20 vanwege het vervoer van gevaarlijke stoffen niet wordt overschreden. Deze



blijft een factor 10 onder de oriënterende waarde. De realisatie van de nieuwe ontwikkelingen uit dit plan heeft een minimale invloed op het groepsrisico.

Conclusie

- Wij stellen u voor deze zienswijze wegens termijnoverschrijding buiten behandeling te laten.
- Het aanvullende onderzoek van het ingenieursbureau van Gemeentewerken Rotterdam en de zienswijze hebben geleid tot aanpassing van de toelichting (zie ambtshalve wijzigingsvoorstel A1)

1.3 Mobiliteit

Reclamante verzoekt inzichtelijk te maken welke gevolgen de in de toelichting gesignaleerde knelpunten op de op- en afritten hebben op het hoofdwegennet. Reclamante verzoekt daarbij rekening te houden met de doortrekking van de A4 en het nieuwe viaduct Doenkade over de A13.

Reactie

De doortrekking van de A4 heeft tot gevolg dat de intensiteiten op de snelwegen A20 en A13 afnemen, aangezien het verkeer kan kiezen tussen één van beide routes. De daardoor vrijkomende ruimte op de A20 en de A13 zal echter snel worden ingenomen door verkeer dat eerst een route via het onderliggende wegennet koos. De knelpunten op de op- en afritten van de Spaanse Polder naar de A20 en A13 hebben vooral hun weerslag op de wegen in de Spaanse Polder zelf. Over gevolgen voor het hoofdwegennet is niets bekend. De gemeente zal een apart traject starten om de knelpunten op het Giessenplein nader te analyseren. Dit staat echter los van het bestemmingsplan.

Conclusie

Wij stellen u voor deze zienswijze wegens termijnoverschrijding buiten behandeling te laten. Tevens stellen wij u voor ambtshalve geen gevolgen te verbinden aan deze zienswijze.

1.4 Externe veiligheid: Campina

Reclamante verzoekt inzichtelijk te maken of binnen de plaatsgebonden risicocontour 10^{-6} van dit bedrijf kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten aanwezig zijn.

Reactie

Uit actuele gegevens van de DCMR blijkt dat de straal van de plaatsgebonden risicocontour 10^{-6} van dit bedrijf, anders dan de 75 meter waarvan in het ontwerp is uitgegaan, 45 meter bedraagt. Deze contour valt nu nog uitsluitend binnen het bedrijfsterrein van Campina. Er zijn dus binnen de contour geen kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten aanwezig. Overigens stellen wij reeds ambtshalve voor de verbeelding gewijzigd vast te stellen zodat daarop de actuele contour wordt weergegeven.

Conclusie

Wij stellen u voor deze zienswijze wegens termijnoverschrijding buiten behandeling te laten. Tevens stellen wij u voor ambtshalve geen gevolgen te verbinden aan deze zienswijze.



1.5 Externe veiligheid: Berser Shipping B.V.

Reclamante constateert dat de in het bestemmingsplan voor bovengenoemde locaties gehanteerde plaatsgebonden risicocontour 10^{-6} kleiner is dan de desbetreffende contour op de risicokaart van de provincie Zuid-Holland. Reclamante verzoekt de omvang van deze contour te onderbouwen, zodat duidelijkheid ontstaat over ontwikkelmogelijkheden op de locaties 4, 5 en 6.

Reactie

De contour van Berser Shipping B.V. die in het bestemmingsplan is opgenomen is afkomstig van de DCMR. Dit is de actuele en juiste contour. Inmiddels is deze contour ook op de door reclamant genoemde provinciale risicokaart opgenomen. Anders dan in de toelichting op het ontwerpplan vermeld, liggen binnen deze contour geen ontwikkellocaties. De voorgestelde herziening van de toelichting bevat de juiste informatie (bijlage c bij dit voorstel).

Conclusie

Wij stellen u voor deze zienswijze wegens termijnoverschrijding buiten behandeling te laten. Tevens stellen wij u voor ambtshalve geen gevolgen te verbinden aan deze zienswijze.

1.6 Ontwikkellocatie 4: kantoren

Reclamant verzoekt aan te geven of de kantoren, die in de plaatsgebonden risicocontour 10^{-6} van Berser Shipping B.V. en van het LPG-station Matlingeweg zijn voorzien, kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten betreffen. Kwetsbare objecten zijn in die contour niet toegestaan. Als het beperkt kwetsbare objecten betreft, dient de noodzaak daarvan te worden onderbouwd.

Reactie

Anders dan in de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan vermeld zijn er geen ontwikkelingen voorzien in de plaatsgebonden risicocontour 10^{-6} van genoemde bedrijven. De voorgestelde herziening van de toelichting bevat de juiste informatie (bijlage c bij dit voorstel).

Conclusie

Wij stellen u voor deze zienswijze wegens termijnoverschrijding buiten behandeling te laten. Tevens stellen wij u voor ambtshalve geen gevolgen te verbinden aan deze zienswijze.

1.7 Verantwoording toename groepsrisico

Reclamante verzoekt een adequate verantwoording van het groepsrisico op te stellen en daarbij het advies van de Veiligheidsregio te betrekken.

Reactie

De voorgestelde herziening van de toelichting bevat een verantwoording van het groepsrisico (bijlage c bij dit voorstel).

Conclusie



Wij stellen u voor deze zienswijze wegens termijnoverschrijding buiten behandeling te laten.

1.8 Ontwikkeling kantoren

Reclamante merkt op dat het bestemmingsplan voorziet in de ontwikkeling van nieuwe kantoren op de locaties 4 en 5. Zij acht deze ontwikkeling niet kansrijk en niet passend, gelet op de leegstand en de breed erkende noodzaak eerst bestaande kantoorlocaties te herontwikkelen. Reclamante verzoekt de kantoorontwikkelingen in het plan in overleg met de provincie Zuid-Holland te heroverwegen.

Reactie

De ontwikkelingen betreffen kleinschalige solitaire kantoren. Deze bedienen een ander marktsegment dan de grootschalige kantoren die te kampen hebben met leegstand. Naar deze kleinere kantoren bestaat in Rotterdam voldoende vraag, hetgeen ook blijft uit het feit dat er een ontwikkelaar is voor deze kantoren. Wij zien in deze zienswijze geen aanleiding een ambtshalve wijzing van het ontwerpbestemmingsplan voor te stellen.

Conclusie

Wij stellen u voor deze zienswijze wegens termijnoverschrijding buiten behandeling te laten.

2. Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland, Postbus 90602, 2509 LP Den Haag

2.1 Demping havenbekken

Reclamante kan pas instemmen met de voorziene demping van het havenbekken als aangegeven wordt welke natte kavels behouden blijven.

Reactie

Het bestemmingsplan bevat een wijzigingsbevoegdheid op grond waarvan de Bornissehaven kan worden gedempt ten behoeve een uitbreiding van het bedrijventerrein. Omdat wij verwachten dat deze ontwikkeling niet in de planperiode wordt gerealiseerd, stellen wij reeds ambtshalve voor deze te laten vervallen bij de vaststelling van het plan.

Conclusie

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

2.2 Externe veiligheid: groepsrisicoverantwoording

Reclamante brengt, onder verwijzing naar het advies de afdeling Milieu van de Provincie Zuid-Holland, naar voren dat de groepsrisicoverantwoording voor de transportroutes voor gevaarlijke stoffen, aardgasleidingen, en voor de inrichtingen in het plangebied onvoldoende is uitgewerkt in de toelichting.

Reactie

De voorgestelde herziening van de toelichting bevat een verantwoording van het groepsrisico (bijlage c bij dit voorstel).



Conclusie

Wij stellen u voor deze zienswijze gegrond te verklaren. Ambtshalve stelden wij reeds voor (A1) het bestemmingsplan te voorzien van een nieuwe toelichting (waaronder mede begrepen de paragraaf over externe veiligheid).

3. Veiligheidsregio Rotterdam-Rijnmond, Postbus 9154, 3007 AD Rotterdam;

3.1 Verdere uitwerking in toelichting van groepsrisico en risicobronnen noodzakelijk

Reclamant acht op een aantal nader genoemde punten een verdere uitwerking van de risicobronnen en het groepsrisico noodzakelijk.

Reactie

Deze constatering is juist. Dit voorstel bevat een geheel herziene toelichting waaronder een geactualiseerde paragraaf over externe veiligheid.

Conclusie

Wij stellen u voor deze zienswijze gegrond te verklaren. Ambtshalve stelden wij reeds voor (A1) het bestemmingsplan te voorzien van een nieuwe toelichting (waaronder mede begrepen de paragraaf over externe veiligheid).

3.2 Verlagen doorzet LPG stations

Reclamante verzoekt de vergunde doorzet LPG van de tankstations VOF/Baas Esso, H. Langedijk en BP Tjalklaan terug te brengen naar 1000 m³ en/of venstertijden toe te passen voor de levering van LPG.

Reactie

Er liggen geen kwetsbare bestemmingen binnen de 10⁻⁶ plaatsgebonden risicocontouren van deze tankstations. Het treffen van genoemde maatregelen is niet noodzakelijk.

Conclusie

Wij stellen u voor de zienswijze ongegrond te verklaren.

3.3. Geen nieuwe Bevi-inrichtingen toelaten.

Reclamante verzoek in het plangebied geen nieuwe Bevi-inrichtingen toe te laten.

Reactie

Ambtshalve wordt reeds voorgesteld op het bedrijventerrein uitsluitend nieuwe Bevi-inrichtingen mogelijk te maken, voor zover de veiligheidscontour van deze bedrijven niet buiten de terreingrens van het desbetreffende bedrijf valt. Hiermee is geborgd dat er geen (nieuwe) knelpunten in het kader van het Bevi ontstaan.

Het gaat ons te ver nieuwe Bevi-inrichtingen geheel uit te sluiten, nu we hier te maken hebben met een bedrijventerrein dat bij uitstek geschikt is voor zwaardere bedrijvigheid.

Conclusie

Wij verzoeken u de zienswijze ongegrond te verklaren.

3.4 Markeren buisleiding



Reclamante verzoekt te overleggen met de Gasunie om een ongestoorde ligging van de buisleiding te garanderen door de ligging daarvan te markeren.

Reactie

Het tracé van de buisleiding is als zodanig bestemd en in overleg met de Gasunie is aan weerszijden van de leiding een veiligheidszone opgenomen die werkzaamheden in deze zone aan strenge voorschriften een vergunning onderwerpt. Wij achten een veilige ligging van de leiding reeds voldoende gewaarborgd in het bestemmingsplan.

Conclusie

Wij stellen u voor de zienswijze ongegrond te verklaren.

3.5 "Safe haven"

Reclamante wijst erop dat in nieuwe gebouwen de zelfredzaamheid van personen verbeterd kan worden door deze geschikt te maken om enkele uren in te schuilen. Hiervoor dienen deuren, ramen en ventilatie-openingen afsluitbaar te zijn en in nieuwe gebouwen moet het ventilatiesysteem uitgeschakeld kunnen worden.

Reactie

Hoewel genoemde aandachtspunten bijdragen aan de veiligheid, kunnen deze niet worden afgedwongen via een bestemmingsplan.

Conclusie

Wij verzoeken u de zienswijze voor kennisgeving aan te nemen.

3.6 Plasbrand

Reclamante wijst erop dat gebouwmaatregelen getroffen kunnen worden in een strook langs de snelweg A20, zodat personen dit gebied veilig en snel kunnen vluchten in het geval van een plasbrand.

Reactie

Hoewel genoemde aandachtspunten bijdragen aan de veiligheid, kunnen deze niet worden afgedwongen via een bestemmingsplan.

Conclusie

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

3.7 Bereikbaarheid, ontsluiting en bluswatervoorziening

Reclamante wijst erop dat het plangebied behoort te voldoen aan eisen van bereikbaarheid, ontsluiting en bluswatervoorziening.

Reactie

In het bestemmingsplan worden bereikbaarheid, ontsluiting en bluswatervoorziening niet beperkt. De daadwerkelijke uitwerking in concrete plannen zal aan de orde komen bij aanvragen voor een omgevingsvergunning. De brandweer wordt in die procedures opnieuw betrokken en wordt bij de toetsing van een bouwplan om advies gevraagd.

Conclusie

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



3.8 Voorlichting

Reclamante wijst op het belang van een goede voorlichting.

Reactie

Rotterdam zet zich in voor goede voorlichting in het kader van veiligheid. Hoewel genoemde aandachtspunten bijdragen aan de veiligheid, kunnen deze niet worden afgedwongen via een bestemmingsplan.

Conclusie

Wij adviseren u de zienswijze ter kennisgeving aan te nemen.

4. N.V. Nederlandse Gasunie, Postbus 19, 9700 MA Groningen

4.1. Leiding en belemmeringenstrook

Reclamante verzoekt de hogedrukaardgastransportleiding (16 inch, 40 bar) juist op de verbeelding weer te geven. Voorts dient de belemmeringstrook van 4 meter aan weerszijden vanuit de hartlijn van deze leiding volledig op de verbeelding te worden aangeduid.

Reactie

Wij stellen u voor aan beide verzoeken tegemoet te komen.

Conclusie

Wij stellen u voor deze zienswijze gegrond te verklaren en de verbeelding van het ontwerpbestemmingsplan gewijzigd vast te stellen met de juiste ligging van de leiding en een volledige weergave van de belemmeringenstrook.

4.2 Aanlegvergunning

Reclamante verzoekt, vanwege de veiligheid van de hogedrukaardgastransportleiding, het aanlegvergunningstelsel (artikel 15.4) uit te breiden met "het permanent opslaan van goederen waaronder begrepen afvalstoffen".

Reactie

Wij stellen u voor aan dit verzoek tegemoet te komen.

Conclusie

Wij stellen u voor deze zienswijze gegrond te verklaren en het ontwerpplan gewijzigd vast te stellen door aan 15.4 van het ontwerpplan toe te voegen lid i, luidende als volgt: "het permanent opslaan van goederen waaronder begrepen afvalstoffen".

4.3 Groepsrisico

Reclamante verzoekt een verantwoording van het groepsrisico in verband met de ontwikkelingen die het bestemmingsplan mogelijk maakt in relatie tot de hogedrukaardgastransportleiding.

Reactie

De voorgestelde herziening van de toelichting bevat een verantwoording van het groepsrisico (bijlage c bij dit voorstel).



Conclusie

Wij stellen u voor deze zienswijze gegrond te verklaren.

5. Luchtverkeersleiding Nederland, Postbus 75200, 1117 ZT Luchthaven-Schiphol

5.1 Maximale bouwhoogte

Reclamante verzoekt in het plangebied geen bouwhoogtes toe te laten die de werking van het radionavigatiesysteem voor baan 06 van Rotterdam-The Hague Airport kunnen belemmeren. Tevens verzoekt zij het gebied waar deze belemmeringen zich kunnen voordoen (het zogenoemde toetsingsvlak) op de verbeelding aan te duiden. Een hogere bouwhoogte dan binnen het toetsingsvlak in beginsel aanvaardbaar is, acht zij niet op voorhand onmogelijk. Zij wenst daarover echter te kunnen adviseren, waarbij een positief advies kan worden verleend als deze bouwhoogte geen belemmering blijkt te zijn voor een correcte werking van de communicatieapparatuur.

Reactie

Over het belang van een correcte werking van de communicatie-apparatuur van Rotterdam-The Hague Airport kan naar onze mening uiteraard geen twijfel bestaan. Uit door reclamant verstrekt kaartmateriaal kan worden afgeleid dat het plangebied voor het grootste deel ligt in het toetsingsvlak waar een maximale bouwhoogte is toegelaten die oploopt van 10 meter (in de oostelijke helft van het plangebied) tot 30 meter (in de westelijke helft van het plangebied). De gronden ten zuiden van de A20, waaronder het Van Nelle-complex, en het merendeel van de bedrijfkavels direct ten noorden van de A20 die grenzen aan de Bornissehaven liggen buiten het toetsingsvlak. De feitelijke bouwhoogtes op het bedrijventerrein binnen het toetsingsvlak variëren globaal tussen 12 meter en 33 meter. Omdat in het verleden niet is gebleken dat de feitelijke bouwhoogtes in de Spaanse Polder een correcte werking van de communicatie-apparatuur belemmeren zullen deze feitelijke bouwhoogtes als zodanig in het bestemmingsplan worden vastgelegd. Naar onze mening behoeft deze zienswijze derhalve niet te leiden tot een wijziging van het ontwerpplan.

Conclusie

Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

6. Kamer van Koophandel Rotterdam, Postbus 450, 3000 AL Rotterdam

6.1 Instemming met het plan

Reclamante betuigt haar instemming met het bestemmingsplan. Volgens haar is gewaarborgd dat de Spaanse Polder als een van de meest belangrijke bedrijventerreinen van de Randstad behouden blijft. Tevens is zij verheugd dat de gemeente Rotterdam aandacht heeft voor een optimale bereikbaarheid van het bedrijventerrein.

Reactie

Wij hebben met waardering kennisgenomen van deze zienswijze.

Conclusie

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

7. Belangenvereniging Spaanse Polder, Spuistraat 10, 3087 BS Rotterdam



7.1 Terinzagelegging in vakantieperiode

Reclamante heeft bezwaren tegen de terinzagelegging in de vakantieperiode en verzoekt de termijn voor het naar voren brengen van zienswijzen te verlengen.

Reactie

Er zijn geen wettelijke bepalingen die een terinzagelegging in de vakantieperiode uitsluiten. De wetgever heeft enkele jaren geleden juist vanwege de vakantieperiode de termijn voor het kunnen indienen van zienswijzen verlengd van vier naar zes weken. Een formele verlenging van deze wettelijke termijn door de gemeente Rotterdam is niet mogelijk. Nadat het ontwerp ter inzage heeft gelegen, is op dinsdag 28 september 2010 een informatiemiddag georganiseerd over het ontwerpbestemmingsplan voor alle ondernemers in de Spaanse Polder. Deze middag is zeer druk bezocht. Het ontwerpbestemmingsplan is inhoudelijk toegelicht en de aanwezigen zijn in de gelegenheid gesteld opmerkingen naar voren te brengen over de planregeling voor hun perceel. Voor zover nodig zijn deze opmerkingen verwerkt als ambtshalve wijzigingen in dit voorstel. Samenvattend zijn wij van mening dat er voldoende gelegenheid is geweest te reageren op het ontwerpbestemmingsplan.

Conclusie

Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

Detailhandel

Reclamante stelt dat detailhandel in de Spaanse Polder niet langer is toegelaten, maar pleit voor een regeling per individuele ondernemer, zodat duidelijkheid ontstaat over de termijn waarbinnen dit zijn beslag moet krijgen.

Reactie

Detailhandel was en is op dit bedrijventerrein niet toegestaan. Er zal handhavend worden opgetreden, teneinde de Spaanse Polder optimaals te laten functioneren als bedrijventerrein voor de zwaardere bedrijvigheid. Met de desbetreffende ondernemers zal contact worden gelegd.

Conclusie

Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

7.3 Garagebedrijven

Reclamant heeft bezwaar tegen het positief bestemmen van alle garagebedrijven die na 2004 in de Spaanse Polder zijn gevestigd.

Reactie

Deze garagebedrijven zijn legaal in de Spaanse Polder gevestigd. Uit een oogpunt van goede ruimtelijke ordening achten wij het niet noodzakelijk deze bedrijven te verplaatsen. Voorts ontbreken de financiële middelen om deze bedrijven uit te kopen en elders te vestigen.

Conclusie

Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

7.4 Rotterdam Airport



Reclamante attendeert u erop dat in 2009 een MER is verschenen over Rotterdam-The Hague Airport waarin wordt ingegaan op de externe veiligheid van de luchthaven. Zowel de provincie Zuid-Holland als de DCMR hebben nog niet aangegeven wat daarvan de consequenties zijn voor de Spaanse Polder.

Reactie

Wij danken reclamante voor deze opmerkingen. Ter informatie merken wij op dat het bestemmingsplan geen beperkingen bevat die verband houden met de externe veiligheid vanwege de luchthaven.

Conclusie

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

8. Adromi B.V., Reeweg 146, 3343 AP Hendrik Ido Ambacht, namens Mebin B.V.

8.1 Bouwhoogte

Reclamante exploiteert aan de Giessenweg 55 een handel in zand en grind en produceert tevens betonmortel. Reclamante heeft brengt naar voren dat de bestaande bebouwing op haar perceel de in het bestemmingsplan toegelaten bouwhoogtes overschrijdt. De silo's zijn tot 36 meter hoog, het menggebouw is 20 meter hoog en het verstelbare deel van de kraan is 18 meter hoog. De kraan is op de hoogste stand 30 meter hoog. Zij verzoekt de toegelaten bouwhoogte in de Spaanse Polder, maar in elk geval op haar perceel, vast te stellen op maximaal 40 meter.

Reactie

a. In het ontwerpplan is in de regels opgenomen dat de bouwhoogte van gebouwen op het bedrijventerrein Spaanse Polder maximaal 12 meter mag bedragen. Bestaande bebouwing die hoger is, is toegelaten door middel van een hoogteaanwijzing op de verbeelding. Dit raadsvoorstel bevat een ambtshalve wijziging waarmee wordt beoogd de maximale bouwhoogte van gebouwen in de regels vast te leggen op maximaal 15 meter. Dit betekent dat gebouwen op het perceel van reclamant die feitelijk hoger zijn dan 15 meter op de verbeelding voorzien moeten worden van een aanwijzing. Dit betreft het menggebouw met een hoogte van 20 meter.

Conclusie

Wij stellen u voor deze zienswijze (8.1.a.) gegrond te verklaren en het ontwerpbestemmingsplan gewijzigd vast te stellen door op de verbeelding een hoogteaanwijzing van 20 meter op te nemen ter hoogte van het menggebouw.

b. De silo's en de kraan op het perceel van reclamant behoren tot de bouwwerken, geen gebouwen zijnde. Volgens artikel 4.2.2, lid b, van het ontwerpbestemmingsplan mag de maximale hoogte daarvan 15 meter bedragen. Een aanvullende regeling voor het perceel van reclamant achten wij gelet op de hoogte van de silo's (36 m) en de kraan (18m) noodzakelijk.

Conclusie

Wij stellen u voor deze zienswijze (8.1.b.) gegrond te verklaren en het ontwerpbestemmingsplan gewijzigd vast te stellen door aan artikel 4.2.2, lid b, toe te voegen: "met dien verstande dat de hoogte van de bestaande silo's op het perceel Giessenweg 55 maximaal 36 meter mag bedragen, en de dat de hoogte van de bestaande kraan maximaal 18 meter mag bedragen."



c. Er bestaat naar onze mening geen aanleiding de bouwhoogte in de Spaanse Polder in het algemeen, dan wel uitsluitend voor het perceel van reclamante, op 40 meter vast te stellen. Voor een bedrijventerrein is een bouwhoogte van 15 meter gangbaar. Deze hoogte sluit ook aan bij de bouwhoogte op het Schiedamse deel van de Spaanse Polder. Een hoogte van 15 meter, zoals ambtshalve wordt voorgesteld, doet recht aan de feitelijke situatie, ook op het perceel van reclamante. Waar bebouwing reeds hoger is, wordt in het bestemmingsplan maatwerk geleverd door aanduidingen op de verbeelding. Bovendien zou een hoge bouwmassa op het perceel van reclamante het zicht vanaf de A20 op het monumentale Van Nelle-complex verstoren.

Conclusie

Wij stellen u voor deze zienswijze (8.1.c.) ongegrond te verklaren.

8.2 Vestigingsbeleid

Reclamant wijst erop dat verscheidenheid aan functies in de Spaanse Polder, waar zij overigens van harte mee instemt, niet is toegelicht. Er wordt uitsluitend vermeld dat nieuwvestiging van garagebedrijven niet gewenst is. Reclamante acht dit niet begrijpelijk en pleit er voor geen enkel vestigingsbeleid te hanteren, maar uitsluitend ruimtelijke randvoorwaarden te formuleren, zoals parkeernormen.

Reactie

Op 19 april 2001 heeft de toenmalige gemeenteraad de beleidslijnen voor de revitalisering van het bedrijventerrein Spaanse Polder vastgesteld. Het bedrijventerrein Spaanse Polder is een gezoneerd bedrijventerrein, bestemd voor bedrijven in de zwaardere milieucategorieën. De beleidslijn 'Ruimte voor bedrijven' is een speerpunt van de revitalisering. Hieronder valt het terugdringen van 'vreemde functies' in het gebied zoals detailhandel en garagebedrijven. Omdat er veel vraag is naar bedrijfsruimte wordt er in de Spaanse Polder zoveel mogelijk ingezet op het faciliteren van deze marktvraag. Ook vanuit stedelijk oogpunt is het wenselijk zoveel mogelijk bedrijvigheid te huisvesten in de Spaanse Polder omdat milieu-intensieve bedrijvigheid weinig tot geen andere huisvestingsmogelijkheden kent op Rotterdams grondgebied. Wij achten het niet opportuun voor de Spaanse Polder geen enkel vestigingsbeleid te hanteren.

Conclusie

Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

8.3 Verkeer te water

Reclamante verzoekt om het water in de havens van Spaanse Polder ook te bestemmen voor verkeer te water. Reclamanten maakt namelijk gebruik van binnenschepen voor de aanvoer van grondstoffen.

Reactie

Strikt genomen laat de bestemming "Water" gebruik ten behoeve van verkeersdoeleinden inderdaad niet toe. Wij achten het zinvol daarvoor wel een regeling in het bestemmingsplan te treffen.

Conclusie

Wij stellen u voor de zienswijze gegrond te verklaren en het ontwerpbestemmingsplan gewijzigd vast te stellen.



Planregels:

Toevoegen aan artikel 11 ("Water"), lid a: alsmede vervoer over water"

8.4 Bruggen en gemalen in bestemming "Water"

Reclamante brengt naar voren dat in de bestemming "Water" ongeclausuleerd bebouwing is toegelaten in de vorm van bruggen en gemalen. Reclamante acht dit in strijd met de rechtszekerheid en verzoekt dergelijke ingrijpende en omvangrijke bebouwing enkel toe te laten op specifiek daartoe aangeduide locaties, met bijbehorende bouwvoorschriften.

Reactie

De genoemde voorzieningen worden standaard in de Rotterdamse bestemming "Water" mogelijk gemaakt. Daarmee wordt beoogd ruimtelijke procedures soepel te laten verlopen, indien deze voorzieningen ergens noodzakelijk zijn. Waar deze voorzieningen exact noodzakelijk zijn valt niet van te voren aan te geven. Ter voorkoming van onnodige bestuurlijke en administratieve inspanningen die het vaststellen van een afzonderlijk bestemmingsplan voor een dergelijke voorziening met zich zou brengen, achten wij deze flexibele regeling in het bestemmingsplan van belang.

Conclusie

Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

8.5 Bestemming "Waterstaat"

Reclamant wijst er op dat op een strook grond van haar perceel met de bestemming "Waterstaat- waterstaatkundige functie" niet mag worden gebouwd. In deze strook zijn echter gebouwde voorzieningen aanwezig, zoals de kadeconstructie en de kraanbaan. Reclamante verzoekt de hier aanwezige bebouwing in het bestemmingsplan op te nemen.

Reactie

Wij achten het wenselijk bestaande bouwwerken in de dubbelbestemming "Waterstaat- waterstaatkundige functie" in dit bestemmingsplan toe te laten.

Conclusie

Wij stellen u voor de zienswijze gegrond te verklaren en artikel 18.2 gewijzigd vast te stellen door toevoeging van de volgende zin: "Het voorgaande geldt niet voor bouwwerken die aanwezig zijn op het tijdstip van terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan.

8.6 Archeologische waarden

1. Reclamante brengt naar voren dat de Spaanse Polder dan wel haar bedrijfsperceel ten onrechte als archeologisch waardevol is aangeduid.
2. Een archeologisch onderzoek dat deze aanduiding rechtvaardigt heeft niet met het ontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegen.
3. De Spaanse Polder was voorheen een vrijwel onbebouwde polder, de locaties van historische bebouwing zijn bekend.



4. Bij de omvorming naar bedrijventerrein is de polder opgehoogd, waardoor eventuele archeologische resten zich op veel grotere diepte dan twee meter kunnen bevinden.

5. Bovendien is het gehele gebied bebouwd en is de ondergrond verstoord door onder meer heipalen, buizen, leidingen, kabels en ondergrondse tanks. Op haar perceel is een haven en een kade aangelegd en zijn zware funderingen en verhardingen aangebracht.

Reclamante verzoekt de aanduiding te beperken tot gebieden waar een verwachtingswaarde gerechtvaardigd is en waar nog geen verstoringen in de ondergrond hebben plaatsgevonden.

Reactie ad 1

Het plangebied is geheel belegd met een vergunningstelsel dat er toe strekt archeologische waarden in het gebied te beschermen in geval van bouwwerkzaamheden op een bepaalde diepte en vanaf een bepaalde oppervlakte. Het beschermingsregime kent drie verschillende aspecten. In het plangebied bevinden zich restanten van voormalige dijken die in de dertiende eeuw langs de Schie zijn aangelegd. De hier bedoelde gronden langs de Schie zijn in het bestemmingsplan voorzien van dubbelstemming "Waarde-archeologie 1". Voorts is aan twee locaties in het plangebied de dubbelbestemming "Waarde-archeologie 2" toegekend. Dit betreft (delen van) de locaties van het voormalige Kasteel Ter Spangen en het voormalige Kasteel Starrenburg. Aan het overgrote deel van het plangebied, waaronder aan de gronden van reclamante, is de dubbelbestemming "Waarde-archeologie 3" toegekend. In dit gebied kunnen sporen uit de prehistorie, Romeinse tijd, Middeleeuwen (o.a. dijkrestanten) en Nieuwe Tijd aanwezig zijn. Deze sporen bevinden zich in de bodem en zijn veelal niet bekend uit historische bronnen of afgebeeld op historische kaarten. Vindplaatsen uit deze periodes zijn in de directe omgeving van de Spaanse Polder veelvuldig ontdekt, vooral in de periode na de Tweede Wereldoorlog. Binnen het bestemmingsplangebied hebben, juist vanwege de ophogingen, de recente bouwactiviteiten minder (diepe) bodemverstoringen in de onderliggende lagen veroorzaakt.

De gemeente Rotterdam maakt ten aanzien van het onderdeel "archeologie" in bestemmingsplannen gebruik van de deskundigheid van een eigen archeologische dienst, het Bureau Oudheidkundig Onderzoek van Gemeentewerken Rotterdam (BOOR). Het BOOR heeft de archeologische situatie in het plangebied beoordeeld aan de hand van alle bekende informatie met betrekking tot geologie, historie en archeologie, zoals onder meer weergegeven op de Archeologische Waarden- en Beleidskaart Rotterdam (AWK 2005).

Het onderzoek dat nodig is voor de bescherming van archeologische waarden kan blijkens de wetsgeschiedenis (kamerstukken II 2003/04, 29259, nummer 3, pagina 46) bestaan uit het raadplegen van beschikbaar kaartmateriaal, alleen wanneer dit ontoereikend is, zal plaatselijk bodemonderzoek nodig zijn. Voorts heeft de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State uitgesproken (200809200/1/R1) dat voor het opnemen van een beschermingsregeling niet is vereist dat de aanwezigheid van de archeologische sporen ter plaatse vaststaat, doch dat het aannemelijk is dat dergelijke sporen in het gebied voorkomen. De Afdeling heeft ook een uitspraak gedaan (200901881/1/R2) waarin gesteld wordt dat de wetgever het voorstelbaar acht dat bij de totstandkoming van een bestemmingsplan een meer globale inventarisatie van archeologische waarden plaatsvindt en dat vervolgens verder wordt ingezoomd op de aanwezige waarden op het moment dat vanwege concrete projecten vergunningen worden gevraagd.



De AWK en de vastgestelde lijst met Archeologisch Belangrijke Plaatsen (ABP's), die opgenomen zijn in de gemeentelijke Archeologieverordening, waarborgen een tijdige en volwaardige inbreng van archeologische belangen bij ruimtelijke ontwikkelingen. Dit instrumentarium sluit aan op en komt mede voort uit het rijksbeleid en het provinciale beleid dat naar aanleiding van het Europese 'Verdrag van Malta' is ontwikkeld. Op de AWK staan terreinen met een archeologische verwachtingswaarde, hetzij op basis van onderzoek waarbij archeologische vindplaatsen zijn aangetoond (bekende waarden), hetzij op basis van historisch-geografische, geologische en bodemkundige bronnen die wijzen op een hoge trefkans voor (mogelijke) archeologische vindplaatsen (verwachting).

De verbeeldingen bij bestemmingsplannen zijn slechts een willekeurige uitsnede uit een groter gebied met specifieke archeologische, geologische en historisch-geografische kenmerken (zoals onder meer weergegeven op AWK). Of binnen de grenzen van een bestemmingsplan specifiek archeologisch veldonderzoek heeft plaatsgevonden is in veel gevallen niet relevant; het gaat er om dat wat redelijkerwijs bekend is over de verwachtingswaarde(n) van een (groter) gebied, waarvan het bestemmingsplangebied deel uitmaakt. Door middel van een uitgebreid bureauonderzoek (waar de resultaten van reeds uitgevoerd veldonderzoek in worden meegenomen) kan dit in kaart worden gebracht. Dit is gebeurd ten behoeve van de AWK en deze gegevens zijn aangevuld ten behoeve van het bestemmingsplangebied Spaanse Polder. Het resultaat van het onderzoek van het beschikbare bronmateriaal is voor het onderhavige bestemmingsplan vertaald naar de verbeelding, met de bijbehorende regels en de daarbij behorende toelichting.

Gelet op het voorgaande zijn wij van anders dan reclamant van mening dat het plangebied en ook het perceel van reclamanten, op goede gronden is belegd met de dubbelbestemming "Waarde Archeologie 3"

Conclusie

Wij stellen u voor deze zienswijze (8.6.1) ongegrond te verklaren.

Reactie ad 2

In de toelichting bij het bestemmingsplan wordt de toekenning van de dubbelbestemming "Waarde Archeologie" nader onderbouwd, het ter inzage leggen van een archeologisch onderzoek was daarom niet noodzakelijk. Wij erkennen echter dat met name de toekenning van de dubbelbestemming "Waarde Archeologie 3" niet voldoende is toegelicht en hebben daarom BOOR verzocht het bestemmingsplan op dit punt verder schriftelijk te onderbouwen. Deze onderbouwing is opgenomen in de integraal herziene toelichting bij dit bestemmingsplan (zie bijlage).

Conclusie

Wij stellen u voor deze zienswijze (8.6.2) gegrond te verklaren en de archeologieparagraaf in de bijgevoegde herziene toelichting (bijlage c) vast te stellen.

Reactie ad 3

Het feit dat de Spaanse Polder vóór de aanleg van het bedrijventerrein een vrijwel onbebouwde polder was betekent geenszins dat er zich geen archeologische waarden in de bodem kunnen bevinden. Het is zelfs een gunstige omstandigheid: archeologische waarden uit vroegere perioden (prehistorie, Romeinse tijd en Vroege Middeleeuwen) zullen hierdoor minder verstoord zijn.



Conclusie

Wij stellen u voor deze zienswijze (8.6.3) ongegrond te verklaren.

Reactie ad 4

De ophogingen ten behoeve van de aanleg van het bedrijventerrein zijn meegenomen bij het vaststellen van het beleid op de AWK en dat van het bestemmingsplan. Deze ophogingen zijn niet overal even dik, waardoor het 'bodemarchief' in sommige delen van het gebied dichtter aan de oppervlakte ligt dan in andere. Gecombineerd met de archeologische verwachting/trefkans is daarom gekozen voor verschillende dieptematen per Waarde - Archeologie. In het gebied met Waarde – Archeologie 3 is (een toets op de noodzaak van) onderzoek nodig bij bodemverstoringen dieper dan 2 meter – NAP. Dit varieert tussen de 1 meter beneden maaiveld (noordelijk deel) tot circa 2 meter beneden maaiveld (zuidelijk deel).

Conclusie

Wij stellen u voor zienswijze 8.6.4 ongegrond te verklaren.

Reactie ad 5

Bestaande weg- en leidingcunetten zijn uitgezonderd van de vergunningplicht (zie lid 3 van de artikelen Waarde – Archeologie).

Met recente bebouwing en de verstoring door heipalen, kabelsleuven, ondergrondse tanks etc., maar ook met recent uitgevoerd archeologisch onderzoek, wordt rekening gehouden bij de toetsing van de individuele bouwplannen. Dit maatwerk heeft in de praktijk tot gevolg dat slechts in enkele gevallen daadwerkelijk archeologisch onderzoek (dus een waardestellend rapport) noodzakelijk is. Meestal staat archeologie de vergunningverlening niet in de weg en hoeven dus geen extra kosten gemaakt te worden. De archeologische verwachting in het gebied met Waarde – Archeologie 3 rechtvaardigt echter wel degelijk een vergunningregime dat tot doel heeft dat bouwplannen door de gemeentelijke archeologen kunnen worden getoetst. Dit is conform het vastgestelde beleid en op deze wijze geeft de gemeente invulling aan de Wet op de archeologische monumentenzorg.

Conclusie

Wij stellen u voor zienswijze 8.6.5 ongegrond te verklaren.

9. Adromi B.V., Reeweg 146, 3343 AP Hendrik Ido Ambacht, namens Maca Exploitatiemaatschappij B.V., Holterman Autorschade, Lagendijk Benzinestations B.V., A.J.A. van Deudekom Rotterdam B.V., Blok Autoschade B.V. en Gaming Support B.V.

9.1 Afsluiting Amstelstraat

De bedrijven van reclamanten zijn gevestigd aan de Amstelstraat. Zij hebben er bezwaar tegen dat het bestemmingsplan voorziet in de uitbreiding van Zegro B.V., zodanig dat de Amstelstraat daardoor wordt afgesloten en verandert in een doodlopende weg.

De ontsluiting van de bedrijven aan de Amstelstraat zal daardoor verslechteren en er zullen verkeersonveilige situaties ontstaan. Er zal minimaal voorzien moeten worden in een keerlus.



Reactie

De Amstelstraat zal worden verlegd, richting Vlaardingweg. Omdat de Amstelstraat zal aansluiten op de Vlaardingweg, zal de Amstelstraat niet veranderen in een doodlopende weg. De bereikbaarheid van de omliggende bedrijven en de verkeersveiligheid blijft zodoende gehandhaafd.

Hoewel de bestemming Bedrijventerrein ook wegen toelaat en de verlegging dus op grond van deze bestemming kan worden gerealiseerd, zijn wij met reclamanten van mening dat het de voorkeur verdient het toekomstige tracé van de Amstelstraat te bestemmen als "Verkeer-Wegverkeer", zodat uit de verbeelding duidelijk blijkt waar het tracé komt te liggen.

Conclusie

Wij stellen u voor deze zienswijze gegrond te verklaren en het ontwerpbestemmingsplan gewijzigd vast te stellen door aan het verlegde tracé van de Amstelstraat de bestemming "Verkeer –Wegverkeer" toe te kennen. .

9.2 Archeologische waarden

1. Reclamante brengt naar voren dat de Spaanse Polder dan wel haar bedrijfsperceel ten onrechte als archeologisch waardevol is aangeduid.
2. Een archeologisch onderzoek dat deze aanduiding rechtvaardigt heeft niet met het ontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegen.
3. Spaanse Polder was voorheen een vrijwel onbebouwde polder, de locaties van historische bebouwing zijn bekend.
4. Bij de omvorming naar bedrijventerrein is de polder opgehoogd, waardoor eventuele archeologische resten zich op veel grotere diepte dan twee meter kunnen bevinden.
5. Bovendien is het gehele gebied bebouwd en is de ondergrond verstoord door onder meer heipalen, buizen, leidingen, kabels en ondergrondse tanks. Op haar perceel is een haven en een kade aangelegd en zijn zware funderingen en verhardingen aangebracht.

Reclamante verzoekt de aanduiding te beperken tot gebieden waar een verwachtingswaarde gerechtvaardigd is en waar nog geen verstoringen in de ondergrond hebben plaatsgevonden.

Reactie ad 1

Het plangebied is geheel belegd met een vergunningstelsel dat er toe strekt archeologische waarden in het gebied te beschermen in geval van bouwwerkzaamheden op een bepaalde diepte en vanaf een bepaalde oppervlakte. Het beschermingsregime kent drie verschillende aspecten. In het plangebied bevinden zich restanten van voormalige dijken die in de dertiende eeuw langs de Schie zijn aangelegd. De hier bedoelde gronden langs de Schie zijn in het bestemmingsplan voorzien van dubbelstemming "Waarde-archeologie 1". Voorts is aan twee locaties in het plangebied de dubbelbestemming "Waarde-archeologie 2" toegekend. Dit betreft (delen van) de locaties van het voormalige Kasteel Ter Spangen en het voormalige Kasteel Starrenburg. Aan het overgrote deel van het plangebied, waaronder aan de gronden van reclamante, is de dubbelbestemming "Waarde-archeologie 3" toegekend. In dit gebied kunnen sporen uit de prehistorie, Romeinse tijd, Middeleeuwen (o.a. dijkrestanten) en Nieuwe Tijd aanwezig zijn. Deze sporen bevinden zich in de bodem



en zijn veelal niet bekend uit historische bronnen of afgebeeld op historische kaarten. Vindplaatsen uit deze periodes zijn in de directe omgeving van de Spaanse Polder veelvuldig ontdekt, vooral in de periode na de Tweede Wereldoorlog. Binnen het bestemmingsplangebied hebben, juist vanwege de ophogingen, de recente bouwactiviteiten minder (diepe) bodemverstoringen in de onderliggende lagen veroorzaakt.

De gemeente Rotterdam maakt ten aanzien van het onderdeel "archeologie" in bestemmingsplannen gebruik van de deskundigheid van een eigen archeologische dienst, het Bureau Oudheidkundig Onderzoek van Gemeentewerken Rotterdam (BOOR). Het BOOR heeft de archeologische situatie in het plangebied beoordeeld aan de hand van alle bekende informatie met betrekking tot geologie, historie en archeologie, zoals onder meer weergegeven op de Archeologische Waarden- en Beleidskaart Rotterdam (AWK 2005).

Het onderzoek dat nodig is voor de bescherming van archeologische waarden kan blijkens de wetsgeschiedenis (kamerstukken II 2003/04, 29259, nummer 3, pagina 46) bestaan uit het raadplegen van beschikbaar kaartmateriaal, alleen wanneer dit ontoereikend is, zal plaatselijk bodemonderzoek nodig zijn. Voorts heeft de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State uitgesproken (200809200/1/R1) dat voor het opnemen van een beschermingsregeling niet is vereist dat de aanwezigheid van de archeologische sporen ter plaatse vaststaat, doch dat het aannemelijk is dat dergelijke sporen in het gebied voorkomen. De Afdeling heeft ook een uitspraak gedaan (200901881/1/R2) waarin gesteld wordt dat de wetgever het voorstelbaar acht dat bij de totstandkoming van een bestemmingsplan een meer globale inventarisatie van archeologische waarden plaatsvindt en dat vervolgens verder wordt ingezoomd op de aanwezige waarden op het moment dat vanwege concrete projecten vergunningen worden gevraagd.

De AWK en de vastgestelde lijst met Archeologisch Belangrijke Plaatsen (ABP's), die opgenomen zijn in de gemeentelijke Archeologieverordening, waarborgen een tijdige en volwaardige inbreng van archeologische belangen bij ruimtelijke ontwikkelingen. Dit instrumentarium sluit aan op en komt mede voort uit het rijksbeleid en het provinciale beleid dat naar aanleiding van het Europese 'Verdrag van Malta' is ontwikkeld. Op de AWK staan terreinen met een archeologische verwachtingswaarde, hetzij op basis van onderzoek waarbij archeologische vindplaatsen zijn aangetoond (bekende waarden), hetzij op basis van historisch-geografische, geologische en bodemkundige bronnen die wijzen op een hoge trefkans voor (mogelijke) archeologische vindplaatsen (verwachting).

De verbeeldingen bij bestemmingsplannen zijn slechts een willekeurige uitsnede uit een groter gebied met specifieke archeologische, geologische en historisch-geografische kenmerken (zoals onder meer weergegeven op AWK). Of binnen de grenzen van een bestemmingsplan specifiek archeologisch veldonderzoek heeft plaatsgevonden is in veel gevallen niet relevant; het gaat er om dat wat redelijkerwijs bekend is over de verwachtingswaarde(n) van een (groter) gebied, waarvan het bestemmingsplangebied deel uitmaakt. Door middel van een uitgebreid bureauonderzoek (waar de resultaten van reeds uitgevoerd veldonderzoek in worden meegenomen) kan dit in kaart worden gebracht. Dit is gebeurd ten behoeve van de AWK en deze gegevens zijn aangevuld ten behoeve van het bestemmingsplangebied Spaanse Polder. Het resultaat van het onderzoek van het beschikbare bronmateriaal is voor het onderhavige bestemmingsplan vertaald naar de verbeelding, met de bijbehorende regels en de daarbij behorende toelichting.



Gelet op het voorgaande zijn wij van anders dan reclamant van mening dat het plangebied en ook het perceel van reclamanten, op goede gronden is belegd met de dubbelbestemming "Waarde Archeologie 3"

Conclusie

Wij stellen u voor deze zienswijze (9.2.1) ongegrond te verklaren.

Reactie ad 2

In de toelichting bij het bestemmingsplan wordt de toekenning van de dubbelbestemming "Waarde Archeologie" nader onderbouwd, het ter inzage leggen van een archeologisch onderzoek was daarom niet noodzakelijk. Wij erkennen echter dat met name de toekenning van de dubbelbestemming "Waarde Archeologie 3" niet voldoende is toegelicht en hebben daarom BOOR verzocht het bestemmingsplan op dit punt verder schriftelijk te onderbouwen in de vorm van een apart onderzoeksrapport. Deze onderbouwing is opgenomen in de integraal herziene toelichting bij dit bestemmingsplan (zie bijlage).

Conclusie

Wij stellen u voor deze zienswijze (9.2.2) gegrond te verklaren en de archeologieparagraaf in de bijgevoegde herziene toelichting vast te stellen.

Reactie ad 3

Het feit dat de Spaanse Polder vóór de aanleg van het bedrijventerrein een vrijwel onbebouwde polder was betekent geenszins dat er zich geen archeologische waarden in de bodem kunnen bevinden. Het is zelfs een gunstige omstandigheid: archeologische waarden uit vroegere perioden (prehistorie, Romeinse tijd en Vroege Middeleeuwen) zullen hierdoor minder verstoord zijn.

Conclusie

Wij stellen u voor deze zienswijze (9.2.3) ongegrond te verklaren.

Reactie ad 4

De ophogingen ten behoeve van de aanleg van het bedrijventerrein zijn meegenomen bij het vaststellen van het beleid op de AWK en dat van het bestemmingsplan. Deze ophogingen zijn niet overal even dik, waardoor het 'bodemarchief' in sommige delen van het gebied dichter aan de oppervlakte ligt dan in andere. Gecombineerd met de archeologische verwachting/trefkans is daarom gekozen voor verschillende dieptematen per Waarde - Archeologie. In het gebied met Waarde – Archeologie 3 is (een toets op de noodzaak van) onderzoek nodig bij bodemverstoringen dieper dan 2 meter – NAP. Dit varieert tussen de 1 meter beneden maaiveld (noordelijk deel) tot circa 2 meter beneden maaiveld (zuidelijk deel).

Conclusie

Wij stellen u voor deze zienswijze (9.2.4) ongegrond te verklaren.

Reactie ad 5

Bestaande weg- en leidingcunetten zijn uitgezonderd van de vergunningplicht (zie lid 3 van de artikelen Waarde – Archeologie).



Met recente bebouwing en de verstoring door heipalen, kabelsleuven, ondergrondse tanks etc., maar ook met recent uitgevoerd archeologisch onderzoek, wordt rekening gehouden bij de toetsing van de individuele bouwplannen. Dit maatwerk heeft in de praktijk tot gevolg dat slechts in enkele gevallen daadwerkelijk archeologisch onderzoek (dus een waardestellend rapport) noodzakelijk is. Meestal staat archeologie de vergunningverlening niet in de weg en hoeven dus geen extra kosten gemaakt te worden. De archeologische verwachting in het gebied met Waarde – Archeologie 3 rechtvaardigt echter wel degelijk een vergunningregime dat tot doel heeft dat bouwplannen door de gemeentelijke archeologen kunnen worden getoetst. Dit is conform het vastgestelde beleid en op deze wijze geeft de gemeente invulling aan de Wet op de archeologische monumentenzorg.

Conclusie

Wij stellen u voor deze zienswijze (9.2.5) ongegrond te verklaren.

10. Adromi B.V., Reeweg 146, 3343 AP Hendrik Ido Ambacht, namens Verstegen Spice Group B.V., J. Driessen Denkt Mee B.V., Verstegen Real Estate B.V., Verstegen Spices en Sauces B.V.

10.1 Bouwhoogte op eigen terrein

Reclamanten voeren aan dat het kantoor en de fabriek op haar bedrijfsperceel een hoogte hebben van 31 meter, terwijl het bestemmingsplan daar 28 meter toestaat. Reclamanten verzoeken tevens rekening te houden met de realisering van een nieuwe fabriek met een bouwhoogte van 31 meter.

Reactie

a. bestaande bebouwing: in het ontwerpplan is in de regels opgenomen dat de bouwhoogte van gebouwen op het bedrijventerrein Spaanse Polder maximaal 12 meter mag bedragen. Bestaande bebouwing die hoger is, is toegelaten door middel van een hoogteaanwijzing op de verbeelding. Dit raadsvoorstel bevat een ambtshalve wijziging waarmee wordt beoogd de maximale bouwhoogte van gebouwen in de regels vast te leggen op maximaal 15 meter. Dit betekent dat gebouwen op het perceel van reclamant die feitelijk hoger zijn dan 15 meter op de verbeelding voorzien moeten worden van een aanduiding.

Conclusie

Wij stellen u voor deze zienswijze (10.1.a) gegrond te verklaren en het ontwerpbestemmingsplan gewijzigd vast te stellen door op de verbeelding de hoogteaanwijzing van het bestaande gebouw te wijzigen van 28 meter in 31 meter.

b. nieuwe fabriek: een nieuwe fabriek met een hoogte van 31 meter verdraagt zich niet zonder meer met het belang dat is gediend met het waarborgen van de zichtlijnen vanaf de A20 op het monumentale Van Nelle-complex. Zeker nu het complex mogelijk op de werelderfgoedlijst van de Unesco wordt geplaatst, dient zorgvuldig met (de hoogte) van nieuwe bebouwing in de omgeving te worden omgegaan. Ook overigens zien wij geen aanleiding een uitzondering voor te stellen op het algemene, stedenbouwkundige uitgangspunt in dit bestemmingsplan, dat nieuwbouw mogelijk is tot een hoogte van maximaal 15 meter. Het merendeel van de huidige bedrijfsbebouwing in het plangebied en in het Schiedamse deel van de Spaanse Polder heeft een bouwhoogte van 15 meter.

Conclusie



Wij stellen u voor deze zienswijze (10.1b) ongegrond te verklaren.

10.2 Intensivering bedrijventerrein

Reclamant is van mening dat de in het algemeen toegelaten bouwhoogte van maximaal 12 meter geen recht doen aan de landelijke wens het gebruik op bestaande bedrijventerrein te intensiveren. Tevens doet deze bouwhoogte volgens reclamanten geen recht aan de schaal en omvang van het bedrijventerrein, en de reeds aanwezige bebouwing.

Voorts brengt de maximale bouwhoogte volgens reclamant met zich dat investeringen in nieuwbouw uitzonderlijk zullen worden. De hoogtebeperking heeft immers tot gevolg dat uitsluitend het bestaande bouwvolume kan worden teruggebouwd. Van een toename van b.v.o. zal bij gelijkblijvende bouwhoogte echter geen sprake zijn, aangezien bij nieuwbouw meer parkeergelegenheid op eigen terrein dient te worden gerealiseerd, die ten koste zal gaan van de hoeveelheid nieuwe bebouwing. Niet valt in te zien waarom bij bestaande bedrijven de bouwhoogte wordt beperkt tot 12 meter.

Volgens reclamant is het waarborgen van het zicht van de A20 op het Van Nellecomplex geen afdoende stedenbouwkundige reden voor het beperken van een maximale hoogte van 12 meter.

Reclamant acht zich gesteund in zijn zienswijze door de nieuwe ontwikkelingen die het bestemmingsplan toelaat aan de Giessenweg en Bornissehaven, waarbij een maximale bouwhoogte van 40 meter is toegestaan. Reclamant vindt het vreemd dat deze bouwhoogte juist geldt voor niet-bedrijfsfuncties (kantoren) op het bedrijventerrein.

Reclamant verzoekt de bouwhoogte voor gebouwen in de Spaanse Polder vast te stellen op maximaal 40 meter, en de hoogte voor bouwwerken geen gebouwen zijden, op maximaal 50 meter, een en ander onder de voorwaarde dat een toename van het bouwvolume gepaard dient te gaan met voldoende parkeervoorzieningen.

Reactie

Dit raadsvoorstel bevat een ambtshalve wijziging van het ontwerpbestemmingsplan op grond waarvan de bouwhoogte van gebouwen maximaal 15 meter mag bedragen. Gelet op de feitelijke situatie in het plangebied, biedt deze hoogte voldoende uitbreidingsmogelijkheden. Een hoogte van 15 meter kan in het algemeen passend worden geacht voor een bedrijventerrein, en deze hoogte sluit bovendien aan bij de bouwhoogte van het deel van de Spaanse Polder dat op het grondgebied van de gemeente Schiedam ligt. Anders dan reclamant stelt dient zorgvuldig met de omgeving van het Van Nelle-complex te worden omgegaan nu dit mogelijk wordt geplaatst op de werelderfgoedlijst van de Unesco. Het toelaten van een algemene bouwhoogte van 40 meter in de Spaanse Polder ligt in verband hiermee derhalve niet voor de hand. Bovendien ligt een groot deel van het plangebied in het toetsingsvlak van de luchthaven, hetgeen in verband met de correcte werking van communicatie-apparatuur belemmeringen met zich brengt voor de toegelaten bouwhoogte. De opmerkingen van reclamante over de demping van de Bornissehaven en het toelaten van een bouwhoogte van 40 meter behoeven in dit verband geen verdere bespreking omdat wij ambtshalve reeds voorstellen deze ontwikkelingen te laten vervallen.

Conclusie

Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.



10.3 Handhavend optreden

Reclamant spreekt zijn teleurstelling uit over het feit dat de gemeente Rotterdam niet optreedt tegen overtredingen, zoals het verversen van olie zonder beschermde voorzieningen in het openbaar gebied, en de parkeeroverlast vanwege voor de verkoop uitgestalde auto's.

Reactie

Deze zienswijze heeft weliswaar betrekking op de Spaanse Polder, maar niet op het door u vast te stellen bestemmingsplan. Anders dan reclamant veronderstelt treedt de gemeente Rotterdam wel handhavend op als er overtredingen worden geconstateerd. Wij adviseren reclamant bovendien overtredingen te (blijven) melden bij de gemeente.

Conclusie

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

10.4 Afsluiting Alblasstraat

Reclamanten maken voor bedrijfsintern verkeer tussen de fabriek en de opslagloods gebruik van de Alblasstraat. Op deze straat is volgens hen sprake van gevaarlijke verkeerssituaties en parkeeroverlast. Een eerder voorstel van reclamanten om de Alblasstraat af te sluiten voor doorgaand verkeer of om uitsluitend verkeer in één richting toe te staan is door de gemeente afgewezen. Reclamanten constateren dat het bestemmingsplan voorziet in de afsluiting van de Amstelstraat en verzoeken aan te geven onder welke voorwaarden ook afsluiting van de Alblasstraat mogelijk is.

Reactie

Anders dan reclamanten veronderstellen, voorziet het bestemmingsplan niet in een afsluiting van de Amstelstraat. Deze straat wordt wel verlegd en krijgt een aansluiting op de Vlaardingeweg. De afsluiting van de Alblasstraat is niet aan de orde en ook niet wenselijk.

Conclusie

Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

10.5 Bedrijfsgebonden kantooractiviteiten

De bedrijfsgebonden kantooractiviteiten van reclamanten zijn omvangrijker dan de 3.000 m² die het bestemmingsplan toelaat. Reclamanten verzoeken het bestemmingsplan op dit punt in overeenstemming te brengen met de feitelijke situatie.

Reactie

Uit informatie die van reclamant is verkregen blijkt dat in totaal circa 1.250 m² bedrijfsgebonden kantooroppervlak aanwezig is in de panden Alblasstraat 7, Giessenweg 62 en de Schuttevaerweg. De feitelijke situatie voldoet derhalve aan het bestemmingsplan.

Conclusie

Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

10.6 Zelfstandige kantoorruimte



Reclamanten verzoeken in de kantorenflat aan de Industrieweg 161, overeenkomstig de feitelijke situatie, zelfstandige kantoorruimte toe te laten.

Reactie

Wij stellen u voor deze kantorenflat als zodanig met een maatbestemming op te nemen in het bestemmingsplan.

Conclusie

Wij stellen u voor deze zienswijze gegrond te verklaren het ontwerpbestemmingsplan gewijzigd vast te stellen.

Regels: aan artikel 4.1. een lid e tussenvoegen en de volgende leden henummeren: "e. ter plaatse van de functieaanduiding "kantoor (k)" is tevens een kantoor toegestaan". Verbeelding: ter plaatse van Industrieweg 161 een functieaanduiding "kantoor (k)" opnemen.

10.7 Archeologische waarden

1. Reclamante brengt naar voren dat de Spaanse Polder dan wel haar bedrijfsperceel ten onrechte als archeologisch waardevol is aangeduid.
2. Een archeologisch onderzoek dat deze aanduiding rechtvaardigt heeft niet met het ontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegen.
3. Spaanse Polder was voorheen een vrijwel onbebouwde polder, de locaties van historische bebouwing zijn bekend.
4. Bij de omvorming naar bedrijventerrein is de polder opgehoogd, waardoor eventuele archeologische resten zich op veel grotere diepte dan twee meter kunnen bevinden.
5. Bovendien is het gehele gebied bebouwd en is de ondergrond verstoord door onder meer heipalen, buizen, leidingen, kabels en ondergrondse tanks. Op haar perceel is een haven en een kade aangelegd en zijn zware funderingen en verhardingen aangebracht.

Reclamante verzoekt de aanduiding te beperken tot gebieden waar een verwachtingswaarde gerechtvaardigd is en waar nog geen verstoringen in de ondergrond hebben plaatsgevonden.

Reactie ad 1

Het plangebied is geheel belegd met een vergunningstelsel dat er toe strekt archeologische waarden in het gebied te beschermen in geval van bouwwerkzaamheden op een bepaalde diepte en vanaf een bepaalde oppervlakte. Het beschermingsregime kent drie verschillende aspecten. In het plangebied bevinden zich restanten van voormalige dijken die in de dertiende eeuw langs de Schie zijn aangelegd. De hier bedoelde gronden langs de Schie zijn in het bestemmingsplan voorzien van dubbelstemming "Waarde-archeologie 1". Voorts is aan twee locaties in het plangebied de dubbelbestemming "Waarde-archeologie 2" toegekend. Dit betreft (delen van) de locaties van het voormalige Kasteel Ter Spangen en het voormalige Kasteel Starrenburg. Aan het overgrote deel van het plangebied, waaronder aan de gronden van reclamante, is de dubbelbestemming "Waarde-archeologie 3" toegekend. In dit gebied kunnen sporen uit de prehistorie, Romeinse tijd, Middeleeuwen (o.a. dijkrestanten) en Nieuwe Tijd aanwezig zijn. Deze sporen bevinden zich in de bodem



en zijn veelal niet bekend uit historische bronnen of afgebeeld op historische kaarten. Vindplaatsen uit deze periodes zijn in de directe omgeving van de Spaanse Polder veelvuldig ontdekt, vooral in de periode na de Tweede Wereldoorlog. Binnen het bestemmingsplangebied hebben, juist vanwege de ophogingen, de recente bouwactiviteiten minder (diepe) bodemverstoringen in de onderliggende lagen veroorzaakt.

De gemeente Rotterdam maakt ten aanzien van het onderdeel "archeologie" in bestemmingsplannen gebruik van de deskundigheid van een eigen archeologische dienst, het Bureau Oudheidkundig Onderzoek van Gemeentewerken Rotterdam (BOOR). Het BOOR heeft de archeologische situatie in het plangebied beoordeeld aan de hand van alle bekende informatie met betrekking tot geologie, historie en archeologie, zoals onder meer weergegeven op de Archeologische Waarden- en Beleidskaart Rotterdam (AWK 2005).

Het onderzoek dat nodig is voor de bescherming van archeologische waarden kan blijkens de wetsgeschiedenis (kamerstukken II 2003/04, 29259, nummer 3, pagina 46) bestaan uit het raadplegen van beschikbaar kaartmateriaal, alleen wanneer dit ontoereikend is, zal plaatselijk bodemonderzoek nodig zijn. Voorts heeft de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State uitgesproken (200809200/1/R1) dat voor het opnemen van een beschermingsregeling niet is vereist dat de aanwezigheid van de archeologische sporen ter plaatse vaststaat, doch dat het aannemelijk is dat dergelijke sporen in het gebied voorkomen. De Afdeling heeft ook een uitspraak gedaan (200901881/1/R2) waarin gesteld wordt dat de wetgever het voorstelbaar acht dat bij de totstandkoming van een bestemmingsplan een meer globale inventarisatie van archeologische waarden plaatsvindt en dat vervolgens verder wordt ingezoomd op de aanwezige waarden op het moment dat vanwege concrete projecten vergunningen worden gevraagd.

De AWK en de vastgestelde lijst met Archeologisch Belangrijke Plaatsen (ABP's), die opgenomen zijn in de gemeentelijke Archeologieverordening, waarborgen een tijdige en volwaardige inbreng van archeologische belangen bij ruimtelijke ontwikkelingen. Dit instrumentarium sluit aan op en komt mede voort uit het rijksbeleid en het provinciale beleid dat naar aanleiding van het Europese 'Verdrag van Malta' is ontwikkeld. Op de AWK staan terreinen met een archeologische verwachtingswaarde, hetzij op basis van onderzoek waarbij archeologische vindplaatsen zijn aangetoond (bekende waarden), hetzij op basis van historisch-geografische, geologische en bodemkundige bronnen die wijzen op een hoge trefkans voor (mogelijke) archeologische vindplaatsen (verwachting).

De verbeeldingen bij bestemmingsplannen zijn slechts een willekeurige uitsnede uit een groter gebied met specifieke archeologische, geologische en historisch-geografische kenmerken (zoals onder meer weergegeven op AWK). Of binnen de grenzen van een bestemmingsplan specifiek archeologisch veldonderzoek heeft plaatsgevonden is in veel gevallen niet relevant; het gaat er om dat wat redelijkerwijs bekend is over de verwachtingswaarde(n) van een (groter) gebied, waarvan het bestemmingsplangebied deel uitmaakt. Door middel van een uitgebreid bureauonderzoek (waar de resultaten van reeds uitgevoerd veldonderzoek in worden meegenomen) kan dit in kaart worden gebracht. Dit is gebeurd ten behoeve van de AWK en deze gegevens zijn aangevuld ten behoeve van het bestemmingsplangebied Spaanse Polder. Het resultaat van het onderzoek van het beschikbare bronmateriaal is voor het onderhavige bestemmingsplan vertaald naar de verbeelding, met de bijbehorende regels en de daarbij behorende toelichting.



Gelet op het voorgaande zijn wij van anders dan reclamant van mening dat het plangebied en ook het perceel van reclamanten, op goede gronden is belegd met de dubbelbestemming "Waarde Archeologie 3"

Conclusie

Wij stellen u voor deze zienswijze (10.7.1) ongegrond te verklaren.

Reactie ad 2

In de toelichting bij het bestemmingsplan wordt de toekenning van de dubbelbestemming "Waarde Archeologie" nader onderbouwd, het ter inzage leggen van een archeologisch onderzoek was daarom niet noodzakelijk. Wij erkennen echter dat met name de toekenning van de dubbelbestemming "Waarde Archeologie 3" niet voldoende is toegelicht en hebben daarom BOOR verzocht het bestemmingsplan op dit punt verder schriftelijk te onderbouwen. Deze onderbouwing is opgenomen in de integraal herziene toelichting bij dit bestemmingsplan (zie bijlage).

Conclusie

Wij stellen u voor deze zienswijze (10.7.2) gegrond te verklaren en de archeologieparagraaf in de bijgevoegde herziene toelichting vast te stellen.

Reactie ad 3

Het feit dat de Spaanse Polder vóór de aanleg van het bedrijventerrein een vrijwel onbebouwde polder was betekent geenszins dat er zich geen archeologische waarden in de bodem kunnen bevinden. Het is zelfs een gunstige omstandigheid: archeologische waarden uit vroegere perioden (prehistorie, Romeinse tijd en Vroege Middeleeuwen) zullen hierdoor minder verstoord zijn.

Conclusie

Wij stellen u voor deze zienswijze (10.7.3) ongegrond te verklaren.

Reactie ad 4

De ophogingen ten behoeve van de aanleg van het bedrijventerrein zijn meegenomen bij het vaststellen van het beleid op de AWK en dat van het bestemmingsplan. Deze ophogingen zijn niet overal even dik, waardoor het 'bodemarchief' in sommige delen van het gebied dichter aan de oppervlakte ligt dan in andere. Gecombineerd met de archeologische verwachting/trefkans is daarom gekozen voor verschillende dieptematen per Waarde - Archeologie. In het gebied met Waarde - Archeologie 3 is (een toets op de noodzaak van) onderzoek nodig bij bodemverstoringen dieper dan 2 meter – NAP. Dit varieert tussen de 1 meter beneden maaiveld (noordelijk deel) tot circa 2 meter beneden maaiveld (zuidelijk deel).

Conclusie

Wij stellen u voor deze zienswijze (10.7.4) ongegrond te verklaren.

Reactie ad 5

Bestaande weg- en leidingcunetten zijn uitgezonderd van de vergunningplicht (zie lid 3 van de artikelen Waarde - Archeologie).



Met recente bebouwing en de verstoring door heipalen, kabelsleuven, ondergrondse tanks etc., maar ook met recent uitgevoerd archeologisch onderzoek, wordt rekening gehouden bij de toetsing van de individuele bouwplannen. Dit maatwerk heeft in de praktijk tot gevolg dat slechts in enkele gevallen daadwerkelijk archeologisch onderzoek (dus een waardestellend rapport) noodzakelijk is. Meestal staat archeologie de vergunningverlening niet in de weg en hoeven dus geen extra kosten gemaakt te worden. De archeologische verwachting in het gebied met Waarde – Archeologie 3 rechtvaardigt echter wel degelijk een vergunningregime dat tot doel heeft dat bouwplannen door de gemeentelijke archeologen kunnen worden getoetst. Dit is conform het vastgestelde beleid en op deze wijze geeft de gemeente invulling aan de Wet op de archeologische monumentenzorg.

Conclusie

Wij stellen u voor deze zienswijze (10.7.5) ongegrond te verklaren.

11. Adromi B.V., Reeweg 146, 3343 AP Hendrik Ido Ambacht, namens Lagendijk Benzinestations B.V. en Lagendijk Holding B.V.

11.1 Omvang bouwvlak Vlaardingweg 64

Reclamanten brengen naar voren dat het bouwvlak voor bovengenoemd perceel ten onrechte niet de carwash en het gehele gebouw met daarin de kassa en de winkel omvat. Reclamanten verzoeken het bouwvlak aan te passen.

Reactie

Wij hebben geconstateerd dat de bebouwing aan de Vlaardingweg 64 op de verbeelding in het bouwvlak is opgenomen. Naar onze mening berust deze zienswijze op een misverstand.

Conclusie

Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

11.2 Veiligheidsafstand tank Vlaardingweg 30

Reclamanten verzoeken een afzonderlijke plaatsgebonden risicocontour 10^{-6} op te nemen voor de LPG-tank, tenzij deze contour valt binnen de contour van het vulpunt van deze tank.

Reactie

De plaatsgebonden risicocontour 10^{-6} van de LPG-tank heeft een straal van 25 meter. De plaatsgebonden risicocontour 10^{-6} van het vulpunt heeft een straal van 110 meter. De positie van de LPG-tank is zodanig dat de contour geheel binnen die van het vulpunt ligt. Het ontwerpbestemmingsplan is op dit punt in overeenstemming met de wens van reclamanten.

Conclusie

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

11.3 Verplaatsing tank Vlaardingweg 30



Reclamanten verzoeken in het bestemmingsplan een eventuele verplaatsing van deze tank mogelijk te maken, onder de voorwaarde dat de plaatsgebonden risicocontour 10^{-6} niet buiten de contour van het vulpunt valt en/of de terreingrens niet wordt overschreden.

Reactie

Het perceel waarop zich de tank en het vulpunt bevinden heeft een breedte van ongeveer 30 meter. Omdat de straal van de plaatsgebonden risicocontour 10^{-6} van de tank 25 meter bedraagt, is het feitelijk niet mogelijk de tank zo te situeren dat de afstand tot de perceelgrens overal 25 meter bedraagt. De contour zal dus bij een verplaatsing altijd over andermans terrein komen te liggen. Het is niet uitgesloten dat zich daar beperkt kwetsbare objecten (zullen gaan) bevinden als bedoeld in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi). Het toelaten van een dergelijke situatie vergt een afweging die maatwerk vereist. Wij adviseren reclamant, zodra hij concrete plannen heeft en de gewenste nieuwe locatie bekend is, een afzonderlijke procedure te voeren.

Conclusie

Wij stellen u voor de zienswijze ongegrond te verklaren.

11.4 Bestemming tankstation Vlaardingweg 30

Reclamanten wensen in de toekomst op het perceel Vlaardingweg 30 een tankstation te beginnen dat aardgas/biogas levert aan het wegverkeer. Reclamanten stellen te beschikken over de vereiste vergunningen en ook wijzen zij erop dat in de akte van levering van de gronden is vermeld dat op de desbetreffende gronden een tankstation mag worden geëxploiteerd.

Reactie

Naar onze mening bestaat er geen bezwaar tegen het toelaten van een verkooppunt voor aardgas/biogas op deze locatie. Ter toelichting merken wij het volgende op. Het bestemmingsplan laat nagenoeg in de hele Spaanse Polder, ook op dit perceel, activiteiten toe tot en met categorie 5. Omdat sprake is van een relatief jonge bedrijfstak is er nog geen specifieke regelgeving en/of bedrijfscategorie-indeling voor tankstations die aardgas/biogas leveren. Naar onze mening kan op goede gronden verdedigd worden dat het door reclamanten gewenste verkooppunt maximaal in categorie 3.2 valt. Daarbij nemen wij in aanmerking dat een lpg-tankstation met een grote doorzet maximaal in categorie 3.2 valt en dat de verkoop van aardgas/biogas door deskundigen als minder risicovol voor de omgeving wordt beoordeeld dan de verkoop van lpg. Het tankstation past dus binnen het gewenste bedrijvenprofiel van de Spaanse Polder.

Conclusie

Wij stellen u voor de zienswijze gegrond te verklaren en aan artikel 4, Bedrijventerrein, een nieuw lid toe te voegen: "met dien verstande dat op het perceel Vlaardingweg 30 tevens een verkooppunt voor motorbrandstoffen (aardgas en/of biogas) is toegelaten".

12. TCN en Spaanse Kubus B.V., Postbus 2847, 3500 GV Utrecht

12.1 Bedrijfsbestemming te beperkend

Reclamanten zijn eigenaar van de zogenoemde Spaanse Kubus (het voormalige distributiecentrum en kantoor van Ter Meulenpost). Reclamanten wijzen erop dat de Spaanse Kubus een bruto vloeroppervlak heeft van 48.000 m² waarvan 20.000 m² niet wordt gebruikt. De toegekende bedrijfsbestemming achten zij te beperkend en zou



onder andere ook detailhandel moeten omvatten. Reclamanten achten het bestemmingsplan voorts in algemene zin te beperkend en pleiten voor ruimere gebruiksmogelijkheden.

Reactie

Op 19 april 2001 heeft de toenmalige gemeenteraad de beleidslijnen voor de revitalisering van het bedrijventerrein Spaanse Polder vastgesteld. Het bedrijventerrein Spaanse Polder is een gezoneerd bedrijventerrein, bestemd voor bedrijven in de zwaardere milieucategorieën. De beleidslijn 'Ruimte voor bedrijven' is een speerpunt van de revitalisering. Hieronder valt het terugdringen van 'vreemde functies' in het gebied zoals detailhandel. Omdat er veel vraag is naar bedrijfsruimte wordt er in de Spaanse Polder zoveel mogelijk ingezet op het faciliteren van deze marktvraag. Ook vanuit stedelijk oogpunt is het wenselijk zoveel mogelijk bedrijvigheid te huisvesten in de Spaanse Polder omdat dergelijke, milieu-intensieve bedrijvigheid weinig tot geen andere huisvestingsmogelijkheden kent op Rotterdams grondgebied. Het toestaan van detailhandel of ander gebruik dat niet passend is op een gezoneerd bedrijventerrein past niet binnen de ambitie van de herstructureringsopgave. Naar onze mening is de bestemmingsregeling zodanig ruim, dat een adequate exploitatie mogelijk moet zijn.

Conclusie

Wij stellen u voor de zienswijze ongegrond te verklaren.

13. Yspeert VWL, Postbus 622, 9200 AP Drachten, namens Bollegraaf Logistic Systems en N.V. IJzerhandel N. Bollegraf

13.1 Beperking gebruiksmogelijkheden en waardedaling

Reclamanten zijn eigenaar/huurder van de percelen Breevaartstraat 11-19. Zij voeren aan dat het bestemmingsplan de gebruiksmogelijkheden van de percelen beperkt omdat uit de beleidsnota "Uitbreiding en concentratie op de Spaanse Polder; economisch beleid en instrumenten tot 2015" blijkt dat een weg wordt aangelegd over de gronden van reclamanten.

Reactie

Reclamanten verwijzen naar een passage in de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan (pagina 13) waarin abusievelijk wordt verwezen naar een ambtelijke nota die niet is vastgesteld door ons college en uw raad. In de voorgestelde herziening van de toelichting wordt niet langer naar dit stuk verwezen (bijlage c bij dit voorstel). Het vast te stellen bestemmingsplan voorziet niet in de aanleg van de door reclamanten bedoelde weg.

Conclusie

Wij stellen u voor de zienswijze ongegrond te verklaren.

13.2 Archeologische waarden

Reclamanten vrezen belemmeringen bij grondwerkzaamheden als gevolg van archeologische waarden (voormalige kasteelplaats) en de ligging van een dijktracé.

Reactie



De voormalige kasteelplaats is beschermd door de toekenning van de dubbelbestemming "Waarde-Archeologie 2". De gronden van reclamanten liggen buiten de voormalige kasteelplaats en zijn dus ook niet voorzien van voornoemde dubbelbestemming. Voor belemmeringen vanwege de voormalige kasteelplaats behoeft dan ook niet te worden gevreesd.

Een klein deel van het perceel van reclamanten heeft de dubbelbestemming "Waarde-Archeologie 1" gekregen vanwege de ligging van dit deel van het perceel op een historisch dijktracé. Op deze gronden is een vergunning vereist voor graafwerkzaamheden dieper dan één meter beneden maaiveld op een oppervlakte groter dan 100 vierkante meter. Wij achten deze vergunningplicht niet onevenredig bezwarend voor reclamanten. Daarbij nemen wij in aanmerking dat het archeologisch erfgoed op grond van het Verdrag van Malta en de Monumentenwet dient te worden beschermd.

Conclusie

Wij stellen u voor de zienswijze ongegrond te verklaren.

13.3 Demping Gantelhaven

Reclamanten vrezen dat de Gantelhaven in de toekomst gedempt zal worden, nu het bestemmingsplan al voorziet in de demping van de Bornissehaven. De Gantelhaven is voor reclamanten van wezenlijk belang voor de aan- en afvoer van materialen en grote objecten.

Reactie

Er zijn geen plannen voor het dempen van de Gantelhaven. Overigens stellen wij reeds ambtshalve voor de in het ontwerpbestemmingsplan voorziene demping van de Bornissehaven te laten vervallen.

Conclusie

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

13.4 Verbeelding

Reclamanten merken op dat de verbeelding niet bij de stukken is gevoegd.

Reactie

De verbeelding heeft samen met de toelichting en regels ter inzage gelegen. De verbeelding was tevens raadpleegbaar via de website van de gemeente Rotterdam en via www.ruimtelijke.plannen.nl. Hierop is in de publicatie van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan gewezen.

Conclusie

Wij stellen u voor de zienswijze ongegrond te verklaren.

14. Wessel de Jonge architecten bna bv, Postbus 13303, 3004 HH Rotterdam, namens De ontwerpfabriek Monument B.V. en CV Van Nelle Ontwerpfabriek

14.0 Inleiding

In 1999 heeft de Maatschap Van Nelle Ontwerpfabriek een structuurplan laten maken



voor de herontwikkeling van ca. 60.000 m² bruto vloeroppervlak van het bestaande fabriekscomplex en voor ca. 30.000 m² nieuwbouw op de onbebouwde gronden in het westhoek van het terrein (het achterterrein). In het structuurplan zijn de beoogde bestemmingen en criteria ten aanzien van de vestiging van kantoren, bedrijven en voorzieningen vastgelegd. Inmiddels is er een vervolg op het structuurplan, het structuurplan VNOF II. Voor de goede orde: het betreft geen structuurplannen als bedoeld in de Wet ruimtelijke ordening, die door uw raad moeten worden vastgesteld. Beide stukken betreffen in feite visiedocumenten.

In het ontwerpbestemmingsplan is het hele terrein van de Van Nelle Ontwerpfabriek bestemd als "Gemengd". Met deze bestemming is qua bouwvolume en programma beoogd tegemoet te komen aan de uitgangspunten van beide structuurvisies. De afgelopen tijd is overleg gevoerd met de eigenaren over de ontwikkelingsmogelijkheden op het achterterrein. Omdat het achterterrein in de bufferzone van het Van Nelle complex ligt, stellen wij voor de bouwhoogte op 0 meter vast te stellen omdat de locatie nu niet bebouwd is. Voorts stellen wij voor dat op het perceel, net als op de andere percelen in de bufferzone, met een afwijkingsmogelijkheid maximaal 15 meter hoog kan worden gebouwd, als de monumentale en cultuurhistorische waarden van het Van Nelle complex niet worden geschaad. Over de daadwerkelijke invulling van de locatie zal overleg worden overlegd met de eigenaren.

Voorstel bufferzone Van Nelle:

Voorstel regels, artikel 4, Bedrijventerrein, toevoegen:

Bufferzone Van Nelle: In afwijking van hetgeen in het vorige lid is bepaald over de maximale hoogte van gebouwen, geldt voor de gronden die in het noorden worden begrensd door de Giessenweg (ten zuiden van de A20), in het westen door de Industrieweg, in het zuiden door de Schuttevaerweg en in het oosten door gronden met de bestemming Gemengd, alsmede voor de gronden ten oosten van de Vreelustweg, en ingeklemd tussen de Schuttevaerweg en de spoorlijn, dat de maximale bouwhoogte gelijk is aan de bouwhoogte van de bestaande en/of vergunde bebouwing ten tijde van de vaststelling van het bestemmingsplan. Voor deze gronden geldt voorts dat een bouwvlak/bouwperceel gelijk is aan de bestaande en/of vergunde bebouwing ten tijde van de vaststelling van het bestemmingsplan.

Voorstel regels, artikel 4, Bedrijventerrein, toevoegen: burgemeester en wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van de maximale bouwhoogte en van (de maximale omvang van) het bouwvlak/bouwperceel als bedoeld in artikel 4.2.2. lid b, indien de monumentale en cultuurhistorische waarden van het Van Nelle complex niet worden geschaad. Afgeweken kan worden tot een maximale bouwhoogte van 15 meter.

Voorstel regels, artikel 5, Gemengd, toevoegen: burgemeester en wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van de op de verbeelding aangeduide maximale bouwhoogte van nul meter indien de monumentale en cultuurhistorische waarden van het Van Nelle complex niet worden geschaad. Afgeweken kan worden tot een maximale bouwhoogte van 15 meter.

Voorstel wijziging verbeelding achterterrein Van Nelle: het gehele achterterrein begrenzen met één bouwvlak en de aanduiding "maximale bouwhoogte is nul meter" toevoegen voor het gehele achterterrein. De aanduidingen "bouwvlak" en "maximale bouwhoogte (m)" op de ontwerpverbeelding verwijderen.



14.1 Bouwhoogte ten zuiden van de A20/Zichtlijnen

Onder verwijzing naar een mogelijke bouwhoogte van maximaal 40 meter op ontwikkellocatie 6, spreken vragen reclamanten zich af of voldoende is geborgd dat een dergelijke bouwhoogte nabij het Van Nelle-complex niet is toegelaten en of de zichtlijnen voldoende zijn gewaarborgd. Meer specifiek vragen reclamanten zich af of is gewaarborgd dat ten zuiden van A20 geen ontwikkelingen mogelijk worden die het zicht vanaf de A20 op de VNOF verstoren. Ook dient te worden onderzocht of de bouwhoogte van 12 meter de zichtlijnen vanaf de A20 voldoende waarborgt. Zij bepleiten een bouwhoogte tot maximaal de bovenzijde van het spoortracé. Indien hoger dan het tracé gebouwd kan worden, dan vinden reclamanten het niet zinvol de VNOF beperkingen op te leggen ten aanzien van de bouwhoogte. Ook vragen zij zich af of tussen de bouwvlakken en het spoortracé nog ontwikkelingen mogelijk zijn die het zich op het terrein kunnen verstoren. Ook vragen reclamanten zich af of de bouwhoogte van 12 meter niet met toepassing van artikel 22 van de regels verhoogd kan worden naar 40 meter.

Reactie

Onder 14.0 is ingegaan op de bufferzone. De ontwikkelingen die reclamant vreest zijn niet mogelijk op grond van het bestemmingsplan. Een bouwhoogte van 40 meter kon niet met artikel 22 van het ontwerpbestemmingsplan worden gerealiseerd. Bovendien luidt ons voorstel elders deze regel bij de vaststelling te laten vervallen. Ook zijn tussen de bouwvlakken en het spoortracé geen ongewenste ontwikkelingen mogelijk.

Conclusie

Wij stellen u voor de zienswijze gegrond te verklaren en een bufferzone op te nemen.

Wij verwijzen u voor de voorgestelde regels naar 14.0.

14.2 Monumentenstatus en ontwikkeling westelijk deel

In de toelichting, onder "ontwikkelingslocatie 8" is er sprake van een tweedeling van het terrein van reclamant. Het oostelijk deel van de gronden zou zijn aangewezen als rijksmonument. In de praktijk wordt het westelijke deel door de gemeente echter ook gezien als 'binnen de werkingsfeer van de monumentenwet'. Hierdoor ontstaat er een grijs gebied voor wat betreft de ontwikkelingsmogelijkheden. Reclamant vraagt om de monumentenstatus van het westelijk deel te heroverwegen en in overleg met de gemeente duidelijkheid te creëren

Reactie

De aanwijzing als Rijksmonument heeft betrekking op het gehele terrein. Gelet op de komen nominatie kan iet aan het verzoek tegemoet worden gekomen.

Conclusie

Wij stellen u voor de zienswijze ongegrond te verklaren.

14.3. Toelichting

In de tekst staat dat in het Structuurplan 1999 is vastgesteld dat voor de nieuwbouw eerst een gedeelte van de huidige bebouwing (lees distributiecentrum) dient te worden gesloopt. Dit is niet juist. De bedoeling is om er maximaal 30.000 m² nieuwbouw toe te staan indien het huidige DC uiteindelijk zou worden gesloopt. De volledige hoeveelheid



van 30.000 m² nieuwbouw kan pas worden gerealiseerd indien het distributiecentrum wordt gesloopt.

Reactie

De toelichting zal worden aangepast omdat de passage verwijst naar nieuwbouw op de ontwikkellocatie. Het voorstel luidt echter om deze ontwikkellocatie conserverend te bestemmen omdat er nog geen anterieure overeenkomst is afgesloten. Wij stellen u voor de tekst te herzien.

Conclusie

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

14.4 Groenzones

Reclamanten brengen naar voren dat de groenbestemmingen niet overeenstemmen met het Structuurplan 1999 en het daarop gebaseerde masterplan. In groenbestemmingen zijn ook andere voorzieningen gepland en de groene randen van het terrein zijn juist weer niet bestemd als "Groen".

Reactie

Wij stellen voor de bestemming Groen op de verbeelding aan te passen zoals aangegeven. De groenbestemming is de standaardbestemming in Rotterdam en die geldt ook voor gronden elders in de Spaanse Polder.

Conclusie

Wij stellen u om deze zienswijze gegrond te verklaren en de verbeelding gewijzigd vast te stellen en aan de juiste gronden de bestemming "Groen" toe te kennen.

14.5 Bereikbaarheid

Reclamanten dringen aan op spoedige maatregelen om de verkeersdruk op de Matlingeweg als gevolg van sluipverkeer te verminderen. Ook de verwachte toename van de verkeersdruk op de Giessenweg is voor de goede ontsluiting van de VNOF een aandachtspunt. Voorts achten reclamanten het een gemiste kans dat het plan niet voorziet in een verbinding tussen het Sparta-stadion en de VNOF, zoals in het structuurplan is aangegeven. Ook is ooit sprake geweest van een treinstation op de spoordijk ten behoeve van de ontsluiting van de Spaanse Polder. Ook hierin voorziet het bestemmingsplan niet.

Reactie

Met de realisering van onder andere de snelweg A4 zal de verkeersdruk op de Matlingeweg verminderen. De ontsluiting van Spaanse Polder is verplaatst van de Giessenweg naar de Schuttevaerstraat, waardoor de capaciteit van het Giessenplein inmiddels is vergroot.

De verkeersverbinding tussen het Sparta-stadion en de VNOF is een aantal jaren geleden reeds gerealiseerd via de Vreelustweg. De Vreelustweg is buiten het plangebied van dit bestemmingsplan gelegen. De plannen voor een treinstation zijn niet aan de orde binnen de planperiode van 10 jaar en daarom niet opgenomen in het bestemmingsplan.



Conclusie

Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

14.6 Horecavestiging Schuttevaerweg

Reclamanten verzoeken aan te geven waar de horecavestiging aan de Schuttevaerweg is gesitueerd.

Reactie

De horecavestiging waarop reclamanten doelen betreft de bestaande SunClub aan de Schuttevaerweg.

Conclusie

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

14.7 Milieueffecten

Reclamanten achten het voor een duurzame ontwikkeling van belang dat de VNOF geen beperkingen van het gebruik zal ondervinden vanwege milieuhinder van naastgelegen bedrijven. Zo zouden contouren beperkt dienen te blijven tot de bedrijfspercelen.

Reactie

In het algemeen zijn op het bedrijventerrein bedrijven tot en met categorie 5 toegelaten. Het bestemmingsplan biedt weliswaar het kader voor de vestiging van deze bedrijven, maar of deze bedrijven zich daadwerkelijk kunnen vestigen hangt er van of een omgevingsvergunning milieu kan worden verleend. De milieuwetgeving biedt naar onze mening voldoende waarborgen om hinder voor de activiteiten in het Van Nelle-complex te voorkomen.

Wij stellen u wel voor een extra waarborg in het plan op te nemen zodat nieuwe Bevi-bedrijven (waar met gevaarlijke stoffen wordt gewerkt), zich alleen kunnen vestigen als de omvang van de risicocontour beperkt blijft tot het bedrijfsperceel van het desbetreffende bedrijf.

Conclusie

Wij stellen u voor deze zienswijze gegrond te verklaren en aan de regels, artikel 4, toe te voegen dat nieuwe Bevi-inrichtingen uitsluitend zijn toegelaten als de persoonsgebonden 10⁻⁶ risicocontour beperkt is tot de eigen bedrijfskavel.

14.8 Art. 5 van de regels, bestemming "Gemengd"

Reclamanten verzoeken de bestemming "Gemengd" die aan de VNOF is toegekend als volgt aan te vullen of te wijzingen: .

A

Betreft lid a: Kantoren dienen te worden toegelaten tot een maximum van 60% (in plaats van 50%) om flexibel te kunnen insprijngen op actuele marktontwikkelingen.

Reactie

Wij stellen u voor aan het verzoek van reclamant tegemoet te komen en tevens te regelen dat het hoofdkantoor te voorzien van de aanduiding (k) overeenkomstig het huidige gebruik



Conclusie

Wij stellen u voor de zienswijze 14.8.a gegrond te verklaren.

Voorstel: artikel 5.1, Gemengd, lid a: kantoren, toe een maximum van 60% van de toegelaten bebouwing, met dien verstande dat ter plaatse van het hoofdkantoor (zie functieaanduiding (k)), 100% kantoor is toegestaan.

B

Betreft lid b: Reclamant verzoekt de bedrijvenlijst aan te vullen met groothandel en daarbij behorend gedeeltelijk gemixt gebruik als showroom, bedrijfsinstructies (trainingen) en beperkte detailhandel.

Reactie

Het is niet mogelijk de bedrijvenlijst aan te vullen omdat deze voor de gehele Spaanse Polder geldt en die ontwikkelingen die reclamant noemt niet overal in het Spaanse Polder gewenst zijn.

Conclusie

Wij stellen u voor zienswijze 14.8.b. ongegrond te verklaren.

C

Betreft lid c: Het maximum van niet-geluidgevoelige maatschappelijke voorzieningen tot een maximum van 400 m² moet voor een door de VNOF gewenste functie als kinderopvang worden verhoogd naar 1.500 m² omdat een rendabele exploitatie anders niet mogelijk is.

Reactie

Wij stellen voor dat het maximum in lid c te verhogen naar 3000 m². Overigens zijn kinderopvangactiviteiten door een wijziging van het Besluit geluidhinder sinds 1 juli 2012 geluidgevoelig. Deze functie is niet langer mogelijk.

Conclusie

Wij stellen u voor zienswijze 14.8.c gegrond te verklaren.

D

Betreft lid e: detailhandel zou tot een maximum b.v.o. van 1.500 m² toegelaten moeten worden, in plaats van 500 m².

Reactie

Wij stellen voor aan de zienswijze tegemoet te komen door lid d als volgt vast stellen: "kleinschalige detailhandel gerelateerd aan de toegelaten functies, tot een maximum b.v.o. van 1500 m² met een maximum van 200 m² per vestiging;

Conclusie

Wij stellen u voor zienswijze 14.8.d gegrond te verklaren.

E

Betreft lid f: de horecafunctie zou minimaal 1.250 m² moeten bedragen in plaats van maximaal 600 m² met een maximaal b.v.o. van 300 m² per gelegenheid.



Reactie

Wij stellen voor aan de zienswijze tegemoet te komen door lid f als volgt vast te stellen:
"horeca met de nadruk op eten en drinken, met een maximaal b.v.o. van 1250 m²

Conclusie

Wij stellen u voor zienswijze 14.8.e gegrond te verklaren.

F

Betreft lid g: Met het oog op een minimaal rendabele bedrijfsvoering zijn 70-90 kamers wenselijk, zodat de hotelfunctie maximaal 5.000 m² dient te bedragen.

Reactie

Wij achten een hotel tot een b.v.o. van 1500 m² zoals in het ontwerp vastgelegd voldoende, mede gelet op de huidige marktsituatie voor hotels.

Conclusie

Wij stellen u voor zienswijze 14.8.f ongegrond te verklaren.

G

Aan artikel 5 moeten worden toegevoegd dat het gebruik voor evenementen tot een omvang van 10.000 m² is toegelaten.

Reactie

Wij stellen u voor aan de zienswijze tegemoet te komen door het toevoegen van een nieuw lid g: in pandige evenementen, tot een maximum bvo van 10000 m²

Conclusie

Wij stellen u voor zienswijze 14.8.g gegrond te verklaren.

14.9 Regeling bvo en meetellen trappenhuizen/liften

In de tekst van het ontwerpbestemmingsplan is niet geheel duidelijk of de oppervlakken netto of bruto zijn. De door reclamanten aangegeven hoeveelheden betreffen WO exclusief trappenhuizen. De fabrieksvloeren van de VNOF beslaan een oppervlak tot ca 1.250 m² tussen twee trappenhuizen. Deze omvang zou voor alle functies als minimum moeten worden gehanteerd omdat het niet mogelijk is kleinere eenheden te faciliteren ten aanzien van beheer, bereikbaarheid, toegankelijkheid, vluchtwegen, enzovoorts.

Reactie

De definitie van bvo is in het ontwerp, artikel 1.20 opgenomen. De oppervlakte in artikel 5 betreft bruto vloer oppervlakte. Vanwege de grote omvang van de trappenhuizen/liften zullen deze buiten de definitie van het b.v.o worden gebracht. De omvang van de toegelaten functies bedraagt volgens het voorstel minimaal 1250 m², zodat verdiepingen volledig benut kunnen worden voor één functie.

Voorstel: aan artikel 1.20 toevoegen: De (gemeenschappelijke) trappenhuizen/liften in het Van Nelle-complex worden niet meegerekend.

Conclusie

Wij stellen u voor zienswijze 14.9 gegrond verklaren.



15. R&A Bouwkundig Advies, Theseusstraat 265, 3054 RZ, Rotterdam, namens de eigenaren van de Graafstroomstraat 4-6, Industrieweg 137-139, Breevaartstraat 46, 48, 50, Gantelstraat 14, 16, 18 en Pelsertstraat 1-9

15.1 Veiligheidszone

Reclamanten kunnen zich niet verenigen met de op hun percelen aangeduide "veiligheidszone-bevi" omdat niet duidelijk is wat voor gevolgen dit heeft voor de gebruiksmogelijkheden van hun gronden.

Reactie

Op de verbeelding zijn de plaatsgebonden risicocontouren 10^{-6} van Berser Shipping en van Campina weergegeven. Deze contouren zijn een hulpmiddel om vast te stellen waar geen kwetsbare objecten als bedoeld in het Besluit externe veiligheid inrichtingen mogen worden opgericht. Het bestemmingsplan laat hier sowieso geen kwetsbare objecten toe (bijvoorbeeld burgerwoningen of ziekenhuizen). Beperkt kwetsbare objecten op de gronden binnen de contour, mogen blijven bestaan. Overigens raakt de actuele contour van Campina de gronden van reclamanten nu niet meer. In verband daarmee wordt reeds ambtshalve voorgesteld de ontwerpverbeelding gewijzigd vast te stellen door de actuele contour van Campina op de verbeelding weer te geven.

Conclusie

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

Woonboten

Hieronder volgt eerst een opsomming van deze (vaak gelijklopende) zienswijzen. Vervolgens treft u een reactie aan op deze zienswijzen en tevens een conclusie. De zienswijze bevat ook vragen.

16. Woonboten Overleg Spaanse Polder (W.O.S.P. , Industrieweg 62A, 3044 CC Rotterdam)

Reclamanten hebben bezwaar tegen het bestemmingsplan omdat de woonboten, die al 40 jaar in de Pelsershaven en de Linge haven liggen, niet als zodanig zijn bestemd.

17. Reclamant 17

Reclamanten hebben bezwaar tegen het bestemmingsplan omdat hun woonschip daarin niet als zodanig is bestemd. Zij beschikken over een ligplaatsvergunning voor onbepaalde duur.

18. Reclamant 18

Reclamanten hebben bezwaar tegen het bestemmingsplan omdat de woonboten, die al 40 jaar in de Pelsershaven en de Linge haven liggen, niet als zodanig zijn bestemd.

19. Reclamant 19

Reclamant heeft bezwaar tegen het bestemmingsplan omdat de woonboten, die al 40 jaar in de Pelsershaven en de Linge haven liggen, niet als zodanig zijn bestemd.

20. Reclamant 20



Reclamant heeft bezwaar tegen het bestemmingsplan omdat de woonboten, die al 40 jaar in de Pelsershaven en de Linge haven liggen, niet als zodanig zijn bestemd.

21. Reclamant 21

Reclamante heeft bezwaar tegen het bestemmingsplan omdat de woonboten, die al 40 jaar in de Pelsershaven en de Linge haven liggen, niet als zodanig zijn bestemd. Tevens verzoekt reclamante na 40 jaar duidelijkheid te verschaffen over de woonvergunning.

22. Reclamant 22

Reclamanten hebben bezwaar tegen het bestemmingsplan omdat de woonboten, die al 40 jaar in de Pelsershaven en de Linge haven liggen, niet als zodanig zijn bestemd.

23. Reclamant 23

Reclamanten hebben bezwaar tegen het bestemmingsplan omdat de woonboten, die al 40 jaar in de Pelsershaven en de Linge haven liggen, niet als zodanig zijn bestemd. Reclamanten verzoeken om een deugdelijk plan voor de woonschepen, alvorens dit bestemmingsplan vast te stellen.

24. Reclamant 24

24.1 Woonboten niet als zodanig bestemd

Reclamante heeft bezwaar tegen het bestemmingsplan omdat de woonboten, die al ruim 40 jaar in de Pelsershaven en de Linge haven liggen, niet als zodanig zijn bestemd. Gelet op het woonbotenbeleid van de gemeente Rotterdam dient een gelijkwaardig alternatief te worden geboden. Het beleid voorziet niet in het opheffen van ligplaatsen voor de woonboten in de Spaanse Polder. Reclamante acht het niet waarschijnlijk dat binnen de planperiode een gelijkwaardig alternatief kan worden aangeboden. Derhalve dienen de woonboten overeenkomstig de feitelijke situatie te worden bestemd.

24.2 Gewekte verwachtingen en communicatie

Reclamante heeft in februari 2007 de woonboot aangeschaft. De ligplaatsvergunning voorziet in een vergelijkbare vervangende ligplaats. Op basis van gerechtvaardigd vertrouwen heeft reclamante veel tijd en geld in haar woonboot gestoken. Reclamante beklaagt zich over de gebrekkige communicatie en over het feit dat de woonbootbewoners pas twee weken nadat het ontwerpbestemmingsplan ter inzage is gelegd, daarvan op de hoogte zijn gesteld. Bovendien is het ontwerpbestemmingsplan in de vakantieperiode ter inzage gelegd.

25. Reclamant 25

25.1 Woonboten niet als zodanig bestemd

Reclamante heeft bezwaar tegen het bestemmingsplan omdat de woonboten, die al ruim 40 jaar in de Pelsershaven en de Linge haven liggen, niet als zodanig zijn bestemd. Gelet op het woonbotenbeleid van de gemeente Rotterdam dient een gelijkwaardig alternatief te worden geboden. Het beleid voorziet niet in het opheffen van ligplaatsen. Reclamante acht het niet waarschijnlijk dat binnen de planperiode een gelijkwaardig alternatief kan worden aangeboden. Derhalve dienen de woonboten overeenkomstig de feitelijke situatie te worden bestemd.

Reactie



De Spaanse Polder is een bedrijventerrein dat plaatst biedt aan bedrijven uit de zwaarste milieucategorieën, waaronder de categorie geluid. De gemeenteraad van Rotterdam heeft in 2001 beleidslijnen vastgesteld voor de revitalisering van dit terrein. Daarbij zijn de volgende uitgangspunten vastgesteld:

- primaat bij gebruik voor een bedrijfsbestemming;
- stimulering van intensief en duurzaam ruimtegebruik op strategische locaties;
- uitbreidings- en schuifruimte creëren voor bedrijvenclusters;
- onderzoek naar en investeren in bereikbaarheid;
- investeringsperspectief bieden aan bedrijven.

De uitwerking van deze beleidslijnen heeft plaats gevonden in een Plan van Aanpak, dat door het toenmalig college van burgemeester en wethouders op 14 januari 2003 is vastgesteld. Dit Plan van Aanpak voorziet in het opheffen van de ligplaatsen in de Spaanse polder.

Ons beleid ten aanzien van woonschepen hangt nauw samen met het nationale beleid. In 2004 hebben wij als kwalitatief uitgangspunt voor het woonbotenbeleid vastgesteld dat wonen op een woonboot een volwaardige woonvorm is. Ervan uitgaande dat sprake is van een volwaardige woonvorm, kan dit naar onze mening niet anders betekenen dan dat wij u moeten voorstellen de woonboten weg te bestemmen: een volwaardige woonfunctie is naar onze mening niet te verenigen met de intensieve bedrijfsfuncties zoals die in de Spaanse Polder zijn toegelaten en ook aanwezig zijn. Daarbij merken wij op dat het niet alleen gaat om bedrijven die veel geluid produceren, maar ook om inrichtingen waar met stoffen worden gewerkt die explosiegevaar, stofhinder en geurhinder in de omgeving kunnen veroorzaken. In dit verband moet worden opgemerkt dat in de directe omgeving van de ligplaatsen een LPG-vulpunt ligt (Vlaardingweg nr. 30). Hieromheen ligt een veiligheidscontour (110 meter vanuit het hart van het vulpunt), waarbinnen uit een oogpunt van externe veiligheid geen kwetsbare bestemmingen mogen liggen. Woonboten zijn kwetsbare bestemmingen. Enkele woonboten liggen binnen deze contour. Wij achten het ongewenst en niet verantwoord deze situatie te formaliseren door de woonboten positief te bestemmen.

Verhouding wegbestemmen en Verordening

In artikel 12 van de Verordening woonschepen 2013 is bepaald dat vergunningen voor het verblijf van woon- of bedrijfsschepen, die zijn verleend ingevolge de Verordening Woon- en bedrijfsschepen 2005 en die van kracht zijn op het moment van inwerkingtreding van de onderhavige verordening, geldig blijven onder de destijds geldende voorschriften en beperkingen. In artikel 4 van het Besluit aanwijzing ligplaatsen woonschepen 2013 is bepaald dat verstrekte vergunningen op basis van de Verordening Woon- en bedrijfsschepen 2005 voor onder andere de ligplaatsen in de Spaanse Polder geldig blijven. In de toelichting is daaraan toegevoegd dat op basis van het in de verordening omschreven overgangsrecht de bewoners van deze havens hun oude rechten houden. "Dit geldt tot op het moment dat de gemeente alternatieve ligplaatsen voor betrokken bewoners kan aanbieden. Dan kunnen nieuwe vergunningen worden verstrekt op basis van de nieuwe verordening en kunnen de oude vergunningen worden ingetrokken."

Overigens kunnen ligplaatsvergunningen op zichzelf op grond van artikel 7, tweede lid van de Verordening woonschepen 2013 worden ingetrokken. Dat kan onder meer indien in verband met verandering van wetgeving, gewijzigde omstandigheden of gewijzigde inzichten, het algemeen belang zwaarder moet wegen dan het belang van de betrokkene bij een ongewijzigde beschikking. Naar het zich laat aanzien zal intrekking op deze grondslag kunnen plaatsvinden, ook als er geen alternatieve ligplaats voorhanden is. Uiteraard zullen wij er op toezien dat een intrekking op deze



grondslag niet plaatsvindt dan nadat op verantwoorde wijze aan de financiële belangen van de bewoners tegemoet is gekomen.

Naar onze mening moet het wegbestemmen van de woonboten als een eerste formele stap worden gezien in het proces dat moet leiden tot het verdwijnen van de ligplaatsen in de Spaanse Polder. Wij gaan ervan uit dat wij in goed overleg met de bewoners tot een oplossing kunnen komen, waarna de vergunningen kunnen worden ingetrokken. Na de vaststelling van het bestemmingsplan zullen wij een Plan van Aanpak laten opstellen. Uiteraard houden wij daarbij rekening met de belangen van de liggende bewoners van de Pelsert- en Linge haven en met het feit dat aan hen een vervangende ligplaats in het vooruitzicht is gesteld.

Over zienswijze 24.2 merken wij op dat het ons spijt te vernemen dat reclamante de communicatie als gebrekkig heeft ervaren. De terinzagelegging is tijdig gepubliceerd in het huis-aan-huis blad (destijds Echo) en op de website van de gemeente Rotterdam. Daarmee is voldaan de wettelijke verplichtingen. Bij wijze van extra service zijn reclamanten persoonlijk op de hoogte gesteld van de terinzagelegging. Overigens houdt de gemeente Rotterdam in principe geen rekening met de vakantieperiode. Juist om stukken ook in de vakantieperiode ter inzage te kunnen leggen is de termijn voor het indienen van zienswijzen door de wetgever een aantal jaren geleden verlengd van vier weken naar zes weken.

Conclusie

Wij stellen u voor de zienswijzen 16 tot en met 25.1 ongegrond te verklaren.

Vragen van reclamante 24 (zienswijze 24.0)

Vraag 1

Hoe is het woonbotenbeleid zoals dat in dit bestemmingsplan wordt verwoord te rijmen met het woonbotenbeleid van de gemeente zoals dat in het besluit aanwijzing ligplaatsen woonschepen 2005 en de verordening woon- en bedrijfsschepen 2005 staat beschreven?

Antwoord

Voor de beantwoording van deze vraag volstaan wij met een verwijzing naar de reactie op de zienswijzen.

Vraag 2

In het bestemmingsplan wordt op meerdere plaatsen aangegeven dat de gemeente Rotterdam de stelling onderschrijft dat er teveel (wettelijke) beperkingen zijn verbonden aan de combinatie van wonen en zwaardere bedrijvigheid. Is er in de hele Spaanse Polder dan sprake van zware bedrijvigheid? Zijn er geen locaties waar de bedrijvigheid minder zwaar is, waardoor die wettelijke beperkingen wegvallen of minder zwaar wegen?

Antwoord

Waar het om gaat is dat het bestemmingsplan nagenoeg overal categorie 5 bedrijven toelaat en dat het om een gezonde industrieterrein gaat. Uw raad heeft in 2001 besloten dat gebiedsvreemde functies, waaronder woonboten, uit de Spaanse Polder moeten verdwijnen. Ook al zouden er geen wettelijke beperkingen zijn, dan nog is ons beleid erop gericht de woonschepen uit de Spaanse Polder te laten verdwijnen. Deze wettelijke beperken vloeien voort uit de goede ruimtelijke ordening. Een goede ruimtelijke ordening gaat uit van de juiste functie op de juiste plaats en dus van functies die elkaars nabijheid verdragen. Een volwaardige woonfunctie in de nabijheid van



zware bedrijvigheid vinden wij niet in overeenstemming met een goede ruimtelijke ordening.

Vraag 3

Hoe is het te rijmen dat bedrijfswoningen wel voorkomen in het bestemmingsplan, maar dat de woonboten wegbestemd zijn? Waarom is de woonfunctie voor bedrijfswoningen wel mogelijk?

Antwoord

Bedrijfswoningen zijn functioneel gebonden aan het bedrijventerrein. Een bedrijfswoning vinden wij passend op een bedrijventerrein.

Vraag 4

Bij welke categorie bedrijvigheid is het wel mogelijk dat de woonboten blijven liggen?

Antwoord

Het beleid van de gemeente Rotterdam is gericht op het verdwijnen van woonboten in de Spaanse Polder. In Rotterdamse bestemmingsplannen wordt het uitgangspunt gehanteerd dat wonen en bedrijven tot en met categorie 1 elkaars nabijheid verdragen. Als een afstand van minimaal 30 meter kan worden aangehouden wordt incidenteel categorie 2 toelaatbaar geacht.

Vraag 5

Hoe ziet de bedrijvigheid er nu uit in de Spaanse Polder?

Antwoord

De bestaande bedrijven passen in de Bedrijvenlijst bij het bestemmingsplan.

Vraag 6

Waar zitten bedrijven in categorie 5?

Antwoord

In de Spaanse Polder zijn volgens de bedrijvenlijst van de DCMR de volgende bedrijven werkzaam volgens cat. 5: Vertigo Climbing structures & Equipment aan de Industrieweg 67, Berser Shipping Holland BV, Schuttevaerweg 96, Aparts Automaterialen BV (i.v.m. vuurwerkverkoop), Vlaardingweg 44 en Vuurwerk "De Dolle Chinees" BV, Vlaardingweg 60.

Vraag 7

Hoe zit het op dit moment met de milieunormen?

Antwoord

Alle bedrijven beschikken voor zover noodzakelijk over vergunningen en worden periodiek gecontroleerd door de DCMR.

Vraag 8

Speelt het feit dat er al zo'n vijftig jaar sprake is van bewoning van de Pelserhaven en Lingehaven een rol in de belangenafweging?

Antwoord

De gemeente Rotterdam vindt dat de belangen die zijn gediend met het optimaal functioneren van de Spaanse Polder het zwaarst moeten wegen. Voorts zijn wij van mening dat een volwaardige woonvorm zich niet verdraagt de intensieve bedrijvigheid die in de Spaanse Polder is toegelaten. Er zal zorgvuldig met de belangen van de bewoners worden omgegaan.



Vraag 9

Waarom ligt dit bestemmingsplan ter inzage terwijl er voor de woonbootbewoners nog een belangrijke beslissing moet worden genomen door de gemeente over de alternatieve locatie ten noorden van werf De Hoop?

Antwoord

Wij achten het vanwege de grote (economische) belangen niet wenselijk dat gewacht wordt met de terinzagelegging van het bestemmingsplan tot dat een definitieve oplossing voor de woonboten is gevonden. Overigens is de locatie De Hoop inmiddels om financiële redenen afgefallen als alternatieve locatie.

Vragen reclamante 25 (zienswijze 25.0)

Vraag 1

Waarom is er geen mogelijkheid na zoveel jaren wonen in de Spaanse Polder om een bestemmingsplan te wijzigen? Zodat wonen en werken gecombineerd kan worden.

Antwoord

Bij de reactie op de zienswijze hebben wij uiteengezet waarom wonen en bedrijven zoals dien in de Spaanse Polder zijn toegelaten zich niet met elkaar verdragen.

Vraag 2 en 3

Wat is nu elke keer het struikelpunt dat verplaatsing niet doorgaat? De kosten voor de nieuwe woonhaven of de verplaatsing van de arken? Reclamanten menen dat uitkopen net zo duur is als verplaatsen. Hoeveel vertrouwen kunnen wij putten uit deze informatie? "Binnen 10 jaar weg" we hebben al meerdere ultimata gehoord, maar elke keer waren deze niet haalbaar.

Antwoord

Wij realiseren ons terdege dat de bewoners behoefte hebben aan duidelijkheid en dat spoedig een einde moet komen aan de onzekerheid voor de eigenaren van de woonboten. Na de vaststelling van het bestemmingsplan zullen wij er op toezien dat met grote voortvarendheid gewerkt wordt aan een oplossing die duidelijkheid verschaft en die recht doet aan de belangen van de bewoners.

Conclusie

Wij stellen u voor de vragen van reclamanten 24 en 25 en de beantwoording daarvan voor kennisgeving aan te nemen.



VOORGESTELDE **AANPASSINGEN** VAN HET ONTWERPBESTEMMINGSPLAN SPAANSE POLDER VANWEGE EEN **GEGRONDE ZIENSWIJZE**

PLANTOELICHTING:

Het voorstel is de zienswijze 2.2., 3.1, 4.3, 8.6.2, 9.2.2 en 10.7.2 gegrond te verklaren en de toelichting aan te passen (bijlage c).

VERBEELDING:

- 4.1 Weergeven juiste ligging van de leiding van de Gasunie en volledige weergave bijbehorende belemmeringenstrook
- 8.1a Hoogteaanduiding van 20 meter opnemen ter hoogte van het menggebouw van Mebin B.V.
- 9.1 Toekennen bestemming "Verkeer-Wegverkeer" aan de verlegde Amstelstraat;
- 10.1a Verstegen: hoogteaanduiding van 28 meter wijzigen in 31 meter ter plaatse van bestaande gebouw;
- 10.6 Verstegen: ter plaatse van Industrieweg 161 een functieaanduiding "kantoor (k)" opnemen, overeenkomstig de feitelijke situatie.
- 14.4 Bestemming "Groen" op het complex aanpassen;
- 14.8a Toevoegen functieaanduiding (k) ter hoogte van het hoofdkantoor;

PLANREGELS:

- 4.2 Aan artikel 15.4 van het ontwerpplan, toevoegen lid h: "het permanent opslaan van goederen waaronder begrepen afvalstoffen";
- 8.1b Toevoegen aan artikel 4.2.2, lid d: "en met dien verstande dat de hoogte van de bestaande silo's op het perceel Giessenweg 55 maximaal 36 meter mag bedragen, en de dat de hoogte van de bestaande kraan maximaal 18 meter mag bedragen.".
- 8.3 Toevoegen aan artikel 11 ("Water"), toevoegen aan lid a: "alsmede vervoer over water";
- 8.5 Toevoegen aan artikel 18.2 de volgende zin: "Het voorgaande geldt niet voor bouwwerken die aanwezig zijn op het tijdstip van terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan;
- 10.6 Verstegen, kantoorflat: in artikel 4.1. een lid invoegen: ter plaatse van de functieaanduiding "kantoor (k)" (Industrieweg 161) is tevens een kantoor toegestaan";
- 11.4 Aan artikel 4, Bedrijventerrein, een nieuw lid toevoegen: "met dien verstande dat op het perceel Vlaardingweg 30 tevens een verkooppunt voor motorbrandstoffen (aardgas en/of biogas) is toegelaten".
- 14.1 Voorstel regels, artikel 4, Bedrijventerrein, toevoegen:
Bufferzone Van Nelle: in afwijking van hetgeen in het vorige lid is bepaald over de maximale hoogte van gebouwen, geldt voor de gronden die in het noorden worden begrensd door de Giessenweg (ten zuiden van de A20), in het westen door de Industrieweg, in het zuiden door de Schuttevaerweg en in het oosten



door gronden met de bestemming Gemengd, alsmede voor de gronden ten oosten van de Vreelustweg, en ingeklemd tussen de Schuttevaerweg en de spoorlijn, dat de maximale bouwhoogte gelijk is aan de bouwhoogte van de bestaande en/of vergunde bebouwing ten tijde van de vaststelling van het bestemmingsplan. Voor deze gronden geldt voorts dat een bouwvlak/bouwperceel gelijk is aan de bestaande en/of vergunde bebouwing ten tijde van de vaststelling van het bestemmingsplan.

Voorstel regels, artikel 4, Bedrijventerrein, toevoegen: burgemeester en wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van de maximale bouwhoogte en van (de maximale omvang van) het bouwvlak/bouwperceel als bedoeld in artikel 4.2.2. lid b, indien de monumentale en cultuurhistorische waarden van het Van Nelle complex niet worden geschaad. Afgeweken kan worden tot een maximale bouwhoogte van 15 meter.

Voorstel regels, artikel 5, Gemengd, toevoegen: burgemeester en wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van de op de verbeelding aangeduide maximale bouwhoogte van nul meter indien de monumentale en cultuurhistorische waarden van het Van Nelle complex niet worden geschaad. Afgeweken kan worden tot een maximale bouwhoogte van 15 meter.

- 14.7 Aan artikel 4.1. lid a: toevoegen: " c. nieuwe Bevi-inrichtingen uitsluitend zijn toegelaten als de persoonsgebonden 10⁻⁶ risicocontour beperkt is tot de eigen bedrijfskavel;"
- 14.8a Voorstel: artikel 5.1, Gemengd, lid a: kantoren, toe een maximum van 60% van de toegelaten bebouwing, met dien verstande dat ter plaatse van het hoofdkantoor (zie functieaanduiding (k)), 100% kantoor is toegestaan.
- 14.8c Artikel 5.1, lid c: maatschappelijke voorzieningen, b.v.o. naar 3000 m²;
- 14.8d Artikel 5.1, lid e: kleinschalige detailhandel gerelateerd aan de toegelaten functies, tot een maximum b.v.o. van 1500 m² met een maximum van 200 m² b.v.o per vestiging;
- 14.8e Artikel 5.1, lid f: horeca met de nadruk op eten en drinken, met een maximaal b.v.o. van 1250 m²;
- 14.8.g Artikel 5.1. nieuw lid g: in pandige evenementen, tot een maximum bvo van 10.000 m²
- 14.9 Aan artikel 1.20 toevoegen: De (gemeenschappelijke) trappenhuizen/liften in het Van Nelle-complex worden niet meegerekend.

VOORGESTELDE **AMBTSHALVE AANPASSINGEN** VAN HET ONTWERPBESTEMMINGSPLAN SPAANSE POLDER

PLANTOELICHTING

- A1 Wij stellen u voor de toelichting van het bestemmingsplan in zijn geheel gewijzigd vast te stellen overeenkomstig bijlage c bij het raadsvoorstel. Het betreft redactionele wijzigingen, aanvullingen als gevolg van gegronde zienswijzen en een actualisering.



PLANREGELS

- A2 De redactie van de regels aanpassen aan de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht;
- A3 Vanwege de voorgestelde wijzigingen: de nummering van de regels gewijzigd (doorlopend) vaststellen en verwijzingen in de regels in overeenstemming brengen met nieuwe nummering;
- A4 Artikel 1.27: toevoegen aan begripsbepaling geluidgevoelige functies: "kinderdagverblijven" Een kinderdagverblijf wordt sinds 1 juli 2012 namelijk in het Besluit geluidhinder als geluidsgevoelig aangemerkt.
- A5 Aan artikel 4.1, lid a, Bedrijventerrein, toevoegen na opslag -, "parkeer-", en toevoegen na werkterreinen, "met dien verstande dat:
a. ter plaatse van de functieaanduiding "bedrijf tot en met categorie 3.2" uitsluitend bedrijven tot en met categorie 3.2 van de bij deze regels behorende Lijst van bedrijfsactiviteiten zijn toegestaan;
b. voor wat betreft activiteit 50 inclusief subcategorieën van de bij deze regels behorende lijst van bedrijfsactiviteiten (handel/reparatie van auto's, motorfietsen) nieuwe bedrijven als hiervoor bedoeld uitsluitend zijn toegelaten als deze een minimale omvang hebben van 1000 m² ;
d. op het adres Giessenweg 70 tevens detailhandel is toegestaan, uitsluitend in aard en omvang zoals contractueel vastgelegd met de gemeente Rotterdam;
- A6 Artikel 4.1, lid b, laten vervallen;
- A7 Artikel 4.1, lid d, locatie Sunclub, Schuttevaerweg 51, b.v.o. wijzigingen van 400 m² naar 1100 m² ivm oprichting nieuwe feestzaal.
- A8 Artikel 4.1, toevoegen nieuw lid: een gemaal, ter hoogte van het bestaande gemaal aan de Thurledeweg;
- A9 Artikel 4.2.2., lid a, de hoogte van gebouwen binnen de bestemming "Bedrijventerrein" wijzigen van maximaal 12 naar maximaal 15 meter en na "bedragen," de tekst vervangen als volgt: "tenzij op de verbeelding of in de regels een andere maximale bouwhoogte is aangeduid, een en ander met inachtneming van het bepaalde in artikel 4.2.2, lid g., en met dien verstande dat voor gebouwen voor activiteit 50 inclusief subcategorieën van de bij deze regels behorende Lijst van bedrijfsactiviteiten (handel/reparatie van auto's, motorfietsen) geldt, dat uitsluitend de ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan bestaande hoogte is toegelaten, een en ander voor zover deze gebouwen op dat moment een b.v.o. hebben van minder dan 1000 m²,".
- A10 Artikel 4.2.2: toevoegen nieuw lid: de bouwhoogte van gebouwen ter hoogte van de gronden met de functieaanduiding (h) langs de Schuttevaerweg bedraagt maximaal 7,5 meter.
- A11 Toevoegen aan artikel 4.2.2, lid b: met dien verstande dat de maximale hoogte van erfafscheidingen 2 meter mag bedragen ;
- A12 Is gegronde zienswijze 14.1.



- A13 Abusievelijk is de bedrijfswoning aan de Overschieseweg 64 niet als zodanig bestemd. Aanvullen adressenlijst in artikel 4.3.2 met het adres Overschieseweg 64;
- A14 Abusievelijk is de bedrijfswoning aan de Schuttevaerweg 64 niet als zodanig bestemd. Aanvullen adressenlijst in artikel 4.3.2 met het adres Schuttevaerweg 64;
- A15 Artikel 5, Gemengd, toevoegen, nieuw lid: parkeren, met dien verstande dat in de buitenruimte als bedoeld in bijlage 3 de planregels niet mag worden geparkeerd (voor de bijlage zie illustratie aan eind van voorstel);
- A16 Artikel 7, toevoegen: de bestaande antennemast, ter hoogte van de bouwaanduiding "antennemast"
- A17 Toevoegen in artikel 10.1, lid b, na "250 m²": "(exclusief terras)";
- A18 Vervallen artikel 22 (wijzigingsbevoegdheid waarmee de bouwhoogte op een perceel tussen de Bornissehaven en de A20 kan worden verhoogd naar maximaal 40 meter);
- A19 Vervallen van artikel 23, Wro-zone – wijzigingsgebied – 2 (dempen Bornissehaven);
- A20 Toevoegen artikel 11.1, nieuw lid c: een terras ter plaatse van de functieaanduiding "terras" een terras;
- A21 Actualiseren bedrijvenlijst: bedrijvenlijst 2007 door bedrijvenlijst 2009 vervangen;
- A22 Wij stellen voor aan de regels van artikel 4, Bedrijventerrein toe te voegen: Ter plaatse van het perceel begrensd door de Galateeweg, de Matlingeweg, de op- en afrit naar en van de A20 en de Thurledeweg is tevens ondersteunende detailhandel en ondersteunende horeca toegestaan, uitsluitend ten dienste van en voortvloeiend uit de ter plaatse toegelaten groothandel in vis, met een maximum bvo van totaal ten hoogste 400 m².
- A23 Wij stellen voor aan artikel 4, Bedrijventerrein, toe te voegen: "ter plaatse van de functieaanduiding "groothandel" is uitsluitend het verhandelen door middel van groothandel van verschillende, voornamelijk dagverse goederen, zoals vleeswaren, vis, groenten en fruit, zuivel en bloemen (dus geen leveringen aan particulieren) toegestaan, inclusief horeca met een gezamenlijk b.v.o. van maximaal 500 m² en laten vervallen artikel 4.1, lid e, omdat dit in de voorgaande nieuwe regel is samengevoegd.

VERBEELDING

- A24 Laten vervallen wijzigingsbevoegdheid op de verbeelding waarmee de bouwhoogte op een perceel tussen de Bornissehaven en de A20 kan worden verhoogd naar maximaal 40 meter;
- A25 Laten vervallen wijzigingsbevoegdheid op grond waarvan de Bornissehaven kan worden gedempt;



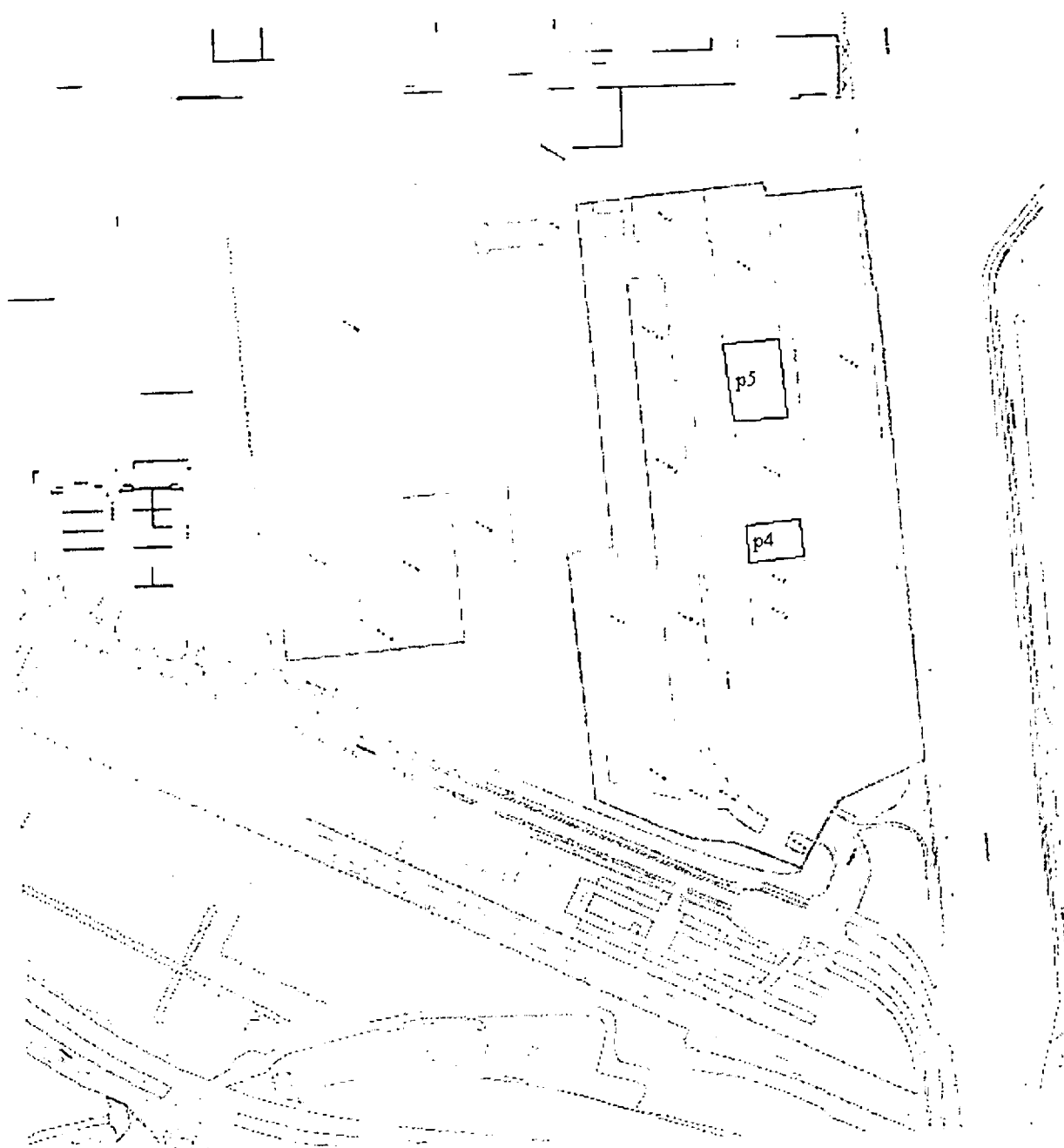
- A26 In de bestemming "Bedrijventerrein" de maximale bouwhoogte van 12, 13 en 14 en 15 laten vervallen: deze wordt in de regels standaard bepaald op 15 meter of de feitelijk bestaande hoogte;
- A27 De bedrijfswoningen aan de Overschieseweg 64 en de Schuttevaerweg 74 op de verbeelding voorzien van een aanduiding "bedrijfswoning";
- A28 Actuele persoonsgebonden risicocontour 10⁻⁶ van Campina op verbeelding aangeven;
- A29 Industrieweg 175, bedrijfsvestiging Vector, bouwhoogte van 23 meter aangeven op de verbeelding;
- A30 Verbeelding Van Nelle complex (bestemming Gemengd) :
1. het gehele achterterrein begrenzen met één bouwvlak en de aanduiding "maximale bouwhoogte is nul meter" toevoegen voor het gehele achterterrein. De aanduidingen "bouwvlak" en "maximale bouwhoogte (m)" op de ontwerpverbeelding verwijderen.
 2. een deel van de bestemming "Groen" op het complex aanpassen;
 3. toevoegen functie-aanduiding "k" (kantoor) ter plaatse van het hoofdkantoor.
 4. Maximale hoogte expeditiegebouw aanpassen aan feitelijke situatie: 15 meter;
 5. aanpassen bouwvlakken bestaande bebouwing: o.a. gang langs kerverij, bouwdeel aan oostzijde distributiecentrum, travee voor fietsenstalling en twee extra traveeën voor de technische dienst;
- A31 Bouwhoogte "40 meter" verwijderen ter plaatse van bestemming "Bedrijventerrein" direct ten oosten van horecabestemming in noorden van plangebied;
- A32 Bestaande antennemast opnemen: toevoegen bouwaanduiding "antennemast" ten zuiden van feestzaal Doelari in de bestemming "Horeca"
- A33 Bestaand terras van McDonaldsvestiging aan de Thurledeweg 100 vastleggen door toevoeging functie-aanduiding "terras" ter plaatse van bestemming "Water", aansluitend aan de bestaande vestiging;
- A34 Gelet op feitelijke situatie: hoogteaanduiding wijzigen op de volgende adressen:
Giessenweg 91: van 13 meter naar 20 meter;
Vlaardingsweg 62: van 26 meter naar 30 meter met een hoogteaccent van 40 meter; Thurledeweg 95: hoogteaccent van 19 meter naar 25 meter;
Linschotenstraat 33: hoogteaanduiding van 25 meter;
Giessenweg 5: hoogteaanduiding van 20 meter;
- A35 Bedrijfsperceel Campina: toevoegen bouwhoogte op een deel van het bedrijfsperceel: maximaal 20 m.
- A36 Drie stroken met de bestemming "Bedrijventerrein" in het zuiden van het plangebied: toevoegen functieaanduiding categorie 3.2 (in overeenstemming met het geldende regime).



- A365 Drie plandelen in het noordelijk deel van het plangebied met de bestemming "Bedrijventerrein"; toevoegen functieaanduiding categorie 3.2.
- A37 Wij stellen u tevens voor de Groothandelsmarkt op de verbeelding te voorzien van de functieaanduiding "groothandel".



Bijlage 3 bij de planregels (Parkeren buitenruimte Van Nelle Complex)



Overeenkomstig het bepaalde in artikel 5 mag in de buitenruimte binnen het roodomrande gebied niet worden geparkeerd, met dien verstande dat in de buitenruimte aangeduid met p4 en p5 wel mag worden geparkeerd.



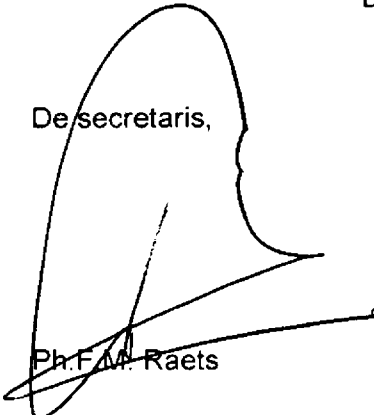
Registratienummer dienst: 11/6519
Portefeuillehouder: H. Karakus
Steller: W.H. Tilmans, 010-4896256

raadsvergadering van: "Dit vult griffie later in"
raadsstuk "Dit vult griffie later in" pagina 54

Het bijbehorende ontwerpbesluit bieden wij u hierbij ter vaststelling aan.

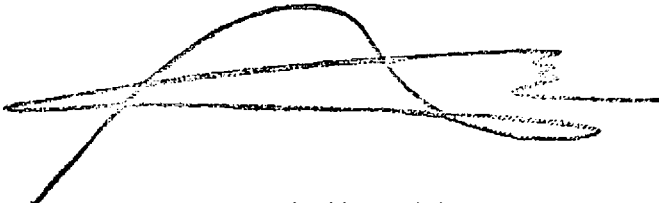
Burgemeester en Wethouders van Rotterdam,

De secretaris,



Ph.F.M. Raets

De burgemeester,



A. Aboutaleb

Bijlage(n):

Bij dit raadsvoorstel horen de volgende bijlagen:

- bijlage a: de naam-, adres-, en woonplaatsgegevens van de op grond van de Wet bescherming persoonsgegevens in dit voorstel geanonimiseerde reclamanten (reeds in uw bezit, blijft ongewijzigd);
- bijlage b: ontwerpbestemmingsplan Spaanse Polder (plankaart plus regels en toelichting) (reeds in uw bezit, blijft ongewijzigd);
- bijlage c: NIEUW (geheel herziene toelichting);
- bijlage d: voorstel aangepaste bedrijvenlijst (reeds in uw bezit, blijft ongewijzigd);;
- bijlage e: NIEUW (voorstel verbeelding inclusief aangebrachte wijzigingsvoorstellen ten opzichte van het ontwerp)
- bijlage f: zienswijzen (reeds in uw bezit, blijft ongewijzigd);
- bijlage g: milieueffectrapportage (reeds in uw bezit, blijft ongewijzigd);



Ontwerpbesluit:

De Raad van de gemeente Rotterdam,

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van "BGS vult datum in"
(raadsvoorstel nr. "Dit vult griffie later in");

gelet op Wet ruimtelijke ordening en het Besluit ruimtelijke ordening;

besluit:

1. De zienswijzen van reclamant 1 buiten behandeling te laten;
2. Ter kennisgeving aan te nemen de zienswijzen van de reclamanten onder: 2.1, 3.5, 3.6, 3.7, 3.8, 6.1, 7.4, 10.3, 11.2, 13.3, 14.3, 14.6, 15.1, 24.0 en 25.0;
3. Gegrond te verklaren de zienswijzen van de reclamanten onder: 2.2, 3.1, 4.1, 4.2, 4.3, 8.1.a, 8.1.b, 8.3, 8.5, 8.6.2, 9.1, 9.2.2, 10.1.a, 10.6, 10.7.2; 11.4, 14.1, 14.4, 14.7, 14.8a, 14.8c, 14.8d, 14.8e, 14.8g en 14.9;
4. Alle overige zienswijzen ongegrond te verklaren;
5. Geen exploitatieplan vast te stellen;
6. Het bestemmingsplan "Spaanse Polder" NL.IMRO.0599.BP.1024SpnsePolder-, met bijbehorende ondergrond GBKR_124567, GBKR_124568, GBKR_124569, GBKR_124570, GBKR_125567, GBKR_125568, GBKR_125569, GBKR_125570, GBKR_126567, GBKR_126568, GBKR_126569, GBKR_126570, GBKR_127567, GBKR_127568, GBKR_127569, GBKR_127570 in elektronische en papieren vorm vast te stellen, overeenkomstig het voorstel met bijlagen van het college van burgemeesters en wethouders.

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

De griffier,

De voorzitter,

Nummer SO: 11/6519



Registratienummer dienst: 11/6519
Portefeuillehouder: H. Karakus
Steller: W.H. Tilmans, 010-4896256

raadsvergadering van: "Dit vult griffie later in"
raadsstuk "Dit vult griffie later in" pagina 56

23 JAN. 2014

Conform Besloten

De Raad van de gemeente Rotterdam,

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 17 december 2013
(raadsvoorstel nr. 13GR3555);

gelet op Wet ruimtelijke ordening en het Besluit ruimtelijke ordening;

besluit:

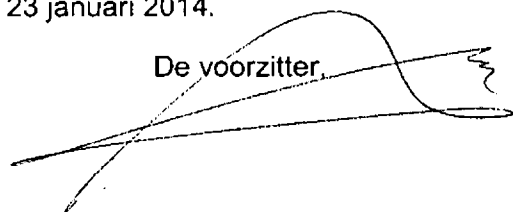
1. De zienswijzen van reclamant 1 buiten behandeling te laten;
2. Ter kennisgeving aan te nemen de zienswijzen van de reclamanten onder: 2.1, 3.5, 3.6, 3.7, 3.8, 6.1, 7.4, 10.3, 11.2, 13.3, 14.3, 14.6, 15.1, 24.0 en 25.0;
3. Gegrond te verklaren de zienswijzen van de reclamanten onder: 2.2, 3.1, 4.1, 4.2, 4.3, 8.1.a, 8.1.b, 8.3, 8.5, 8.6.2, 9.1, 9.2.2, 10.1.a, 10.6, 10.7.2; 11.4, 14.1, 14.4, 14.7, 14.8a, 14.8c, 14.8d, 14.8e, 14.8g en 14.9;
4. Alle overige zienswijzen ongegrond te verklaren;
5. Geen exploitatieplan vast te stellen;
6. Het bestemmingsplan "Spaanse Polder" NL.IMRO.0599.BP.1024SpnsePolder-, met bijbehorende ondergrond GBKR_124567, GBKR_124568, GBKR_124569, GBKR_124570, GBKR_125567, GBKR_125568, GBKR_125569, GBKR_125570, GBKR_126567, GBKR_126568, GBKR_126569, GBKR_126570, GBKR_127567, GBKR_127568, GBKR_127569, GBKR_127570 in elektronische en papieren vorm vast te stellen, overeenkomstig het voorstel met bijlagen van het college van burgemeesters en wethouders.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van 23 januari 2014.

De griffier,



De voorzitter,



Nummer SO: 11/6519

