

Aan:
de gemeenteraad

Onderwerp:
Vaststelling bestemmingsplan 'Oostpoldersedijk'.

Gevraagd besluit:

Samenvattend stellen wij u voor:

1. het bestemmingsplan 'Oostpoldersedijk', NL.IMRO.0599.BP1045Oostpoldrdoon01, met bijbehorende ondergrond in elektronische en papieren vorm vast te stellen, conform het voorstel van burgemeester en wethouders;
2. geen exploitatieplan in de zin van artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening vast te stellen.

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

Waarom dit voorstel?/Waarom nu voorgelegd?:

Er geldt thans geen bestemmingsplan voor het bedrijventerrein Oostpoldersedijk. Met het vaststellen van het bestemmingsplan krijgt dit gebied voor het eerst een ruimtelijk-juridische regeling. Een regeling die actueel is, en digitaal voor iedereen beschikbaar.

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

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

Geen.

Toelichting:

Aanleiding

Er geldt nu geen bestemmingsplan voor het bedrijventerrein Oostpoldersedijk. Het opstellen van het bestemmingsplan gebeurt in het kader van het meerjarenprogramma voor de actualisering van bestemmingsplannen.



Plangrenzen

Aan de noordzijde van Beverwaard ligt, tussen de Oostdijk en de Nieuwe Maas, het voormalige terrein van scheepswerf Verolme. Het plangebied wordt begrensd door de Oostdijk (zuidzijde), Finnjolstraat (westzijde) en de gemeentegrens met Krimpen aan den IJssel (noordzijde) en Ridderkerk (oostzijde). Naast het bedrijventerrein ligt ook een deel van de Nieuwe Maas in het plangebied.

Uitgangspunten

Er zijn al geruime tijd gesprekken gaande over transformatie van het voormalige terrein van scheepswerf Verolme naar een woongebied. Omdat er geen sprake is van concrete plannen maakt woningbouw géén onderdeel uit van dit bestemmingsplan.

Indien er zich in de toekomst concrete woningbouwplannen aandienen dan kunnen deze met een (project)bestemmingsplan mogelijk worden gemaakt.

In het bestemmingsplan is het huidige gebruik als bedrijventerrein bestemd. Er zijn nu bedrijven in de milieucategorieën 2 t/m 5.1 aanwezig, zoals scheepsreparatiebedrijven, een constructiebedrijf, een betonwarenfabriek en een kunststofverwerkend bedrijf.

Gezien de aanwezigheid van milieugevoelige objecten in de nabijheid heeft het terrein een bedrijfsbestemming tot en met milieucategorie 3.2 gekregen. De bedrijfsactiviteiten die in een hogere milieucategorie vallen zijn met een maatbestemming vastgelegd.

Milieu

De wijze van bestemmen van het bedrijventerrein respecteert enerzijds de bestaande rechten van de aanwezige bedrijven, maar heeft anderzijds tot doel verslechtering van het woon- en leefklimaat in de omliggende woongebieden te voorkomen. Binnen het plangebied wordt voldaan aan de milieunormen, en het bestemmingsplan zorgt niet voor een grotere milieubelasting op de omgeving.

Milieuzonering

De DCMR is op het aspect milieuzonering niet akkoord met het bestemmingsplan. Het bestemmingsplan voldoet niet aan de richtafstand van 50 meter tussen bedrijven in milieucategorie 3.2 en woningen in een gemengd gebied. Dit wordt voor geluid niet als bezwaarlijk gezien, omdat de Oostpoldersedijk onderdeel is van een geluidsgezoneerd industrieterrein. Daarom zijn voor de omliggende woningen voor geluid saneringswaarden en hogere waarden vastgesteld. Voor de milieuaspecten geur en stof vindt de DCMR dit wel bezwaarlijk. De DCMR stelt voor om een bedrijvenlijst in het bestemmingsplan op te nemen waarbij 3.2 bedrijven worden uitgesloten die voor geur en/of stof een richtafstand van 50 meter hebben. Ook het aan de zuidkant van het bedrijventerrein opnemen van een zone op de verbeelding waarin binnen 50 meter van de woningen alleen bedrijven t/m categorie 3.1 zijn toegestaan neemt het bezwaar van de DCMR weg.

Voor de Oostpoldersedijk is niet eerder een bestemmingsplan gemaakt, zodat er voor bedrijven thans geen beperking geldt in de toegestane milieucategorieën. Het betreft een gezoneerd industrieterrein aan de rivier. Dergelijke gebieden lenen zich in beginsel voor bedrijven in een hoge milieucategorie (categorie 4 of 5), zoals de scheepswerf die hier aanwezig was en het scheepsreparatiebedrijf dat thans aanwezig is. Het gebied ten zuiden en westen van het bedrijventerrein is echter in toenemende mate een



woongebied geworden. Ook voor het bedrijventerrein zelf bestaat de intentie om het in de toekomst te transformeren naar een woongebied. Gezien de nabijheid van woningen in de omgeving en de gewenste transformatie van het bedrijventerrein is er in het bestemmingsplan voor gekozen om alleen nieuwe bedrijfsactiviteiten mogelijk te maken t/m milieucategorie 3.2 en om voor aanwezige bedrijfsactiviteiten in een hogere milieucategorie een maatbestemming op te nemen. De grondeigenaar (Havensteder) heeft aangegeven zich te kunnen vinden in deze beperking van de gebruiksmogelijkheden van het bedrijventerrein.

De DCMR adviseert om de gebruiksmogelijkheden van het bedrijventerrein nog verder te beperken, op de bovengenoemde wijze. Het volgen van dit advies van de DCMR leidt ons inziens echter tot een onjuiste belangenafweging, waarbij er te weinig gewicht wordt toegekend aan de belangen van de grondeigenaar van en de bedrijven op het bedrijventerrein.

Als alternatief voor het op het hele bedrijventerrein uitsluitend van categorie 3.2 bedrijven waarbij geur en stof maatgevend zijn voor de richtafstand adviseert de DCMR om in een zone aan de zuidkant van het bedrijventerrein alleen 3.1 bedrijven toe te staan. Deze zone zou echter over een deel van bestaande bedrijfskavels komen te liggen. Aangezien de milieucategorieën zijn toegekend aan bedrijven als geheel leidt het verdelen van één bedrijfskavel over twee milieucategorieën tot onduidelijkheid over hoe de bedrijfskavel mag worden gebruikt. Om deze reden adviseren wij u ook dit advies van de DCMR niet over te nemen.

Advisering gebiedscommissie IJsselmonde:

De gebiedscommissie IJsselmonde heeft d.d. 9 juli 2018 een positief advies op het ontwerpbestemmingsplan uitgebracht. Het advies is als bijlage bijgevoegd.

Participatie:

Op woensdag 20 juni 2018, in de periode van terinzagelegging, is een informatieavond gehouden. Op deze avond kon iedereen vragen stellen over het ontwerpbestemmingsplan. De aanwezige ambtenaren hebben de belangstellenden geïnformeerd.

Zienswijzen:

Het ontwerpbestemmingsplan heeft zes weken ter inzage gelegen van 8 juni tot en met 19 juli 2018. Gedurende de termijn van terinzagelegging zijn geen zienswijzen binnengekomen.

Financiële en juridische consequenties/aspecten:

Voor het plangebied geldt momenteel geen bestemmingsplan. De Bouwverordening is het huidige planologische kader. Het bestemmingsplan Oostpoldersedijk legt het huidige gebruik als bedrijventerrein vast. Er worden geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt. Het bestemmingsplan is dus financieel uitvoerbaar.



Het bijbehorende ontwerpbesluit bieden wij u hierbij ter vaststelling aan.

Burgemeester en Wethouders van Rotterdam,

De secretaris,

V.J.M. Roozen

De burgemeester,

A. Aboutaleb

Bijlage(n):

Dit raadsvoorstel bevat de volgende bijlagen:

1. Ontwerpbestemmingsplan Oostpoldersedijk (incl. verbeelding).
2. Advies Gebiedscommissie IJsselmonde d.d. 9 juli 2018.
3. Advies DCMR van 5-10-2018 en van 18-4-2018 (2x).



Bestemmingsplan Oostpoldersedijk

De Raad van de gemeente Rotterdam,

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 20 november 2018
(raadsvoorstel nr. 18bb8740);

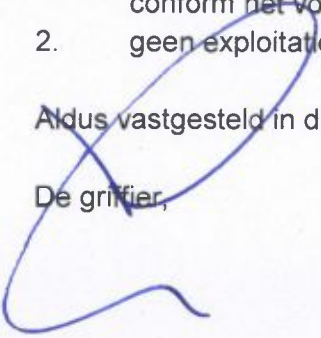
gelet op de Wet ruimtelijke ordening en het Besluit ruimtelijke ordening;

besluit:

1. het bestemmingsplan "Oostpoldersedijk", NL.IMRO.0599.BP1045Oostpoldrdk-on01, met bijbehorende ondergrond in elektronische en papieren vorm vast te stellen, conform het voorstel van burgemeester en wethouders;
2. geen exploitatieplan in de zin van artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening vast te stellen.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van 20 december 2018.

De griffier,



De voorzitter,

