

Rotterdam, 30 augustus 2016.

16bb6450

Aan:

de gemeenteraad

Onderwerp:

Vaststelling ontwerpbestemmingsplan Reijeroord.

Gevraagd besluit:

Samenvattend stellen wij u voor:

1. de zienswijzen met nummer 1.2, 2.1 en 3.1 gegrond te verklaren;
2. de zienswijzen met nummer 1.1 en 1.3 ongegrond te verklaren;
3. het bestemmingsplan "Reijeroord", NL.IMRO.0599.BP1072Reijeroord-on05 met bijbehorende ondergrond GBKR 134 562, 135 662, 134 561, 135 561, 134 560 en 135 560 in elektronische en papieren vorm vast te stellen, conform het voorstel van burgemeester en wethouders;
4. geen exploitatieplan vast te stellen.

Op grond van artikel 3 van de Referendumverordening Rotterdam 2007 melden wij u dat het besluit tot vaststelling van een bestemmingsplan onderwerp van een referendum kan zijn.

Waarom dit voorstel?/Waarom nu voorgelegd?

Met de vaststelling van dit bestemmingsplan wordt voldaan aan de actualiseringseis die voortvloeit uit de Wet ruimtelijke ordening voor bestemmingsplannen die ouder zijn dan tien jaar.

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

Geen.



Toelichting:

Aanleiding

Op 8 september 2015 hebben wij besloten tot het opstellen van een nieuw bestemmingsplan en het voeren van het vooroverleg ex artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) inzake het concept ontwerpbestemmingsplan "Reijeroord".

Begrenzing plangebied

Het nieuwe bestemmingsplan Reijeroord betreft een deel van Groot IJsselmonde Zuid met de zuidpunt van Beverwaard. Het gebied ligt ten zuiden van de Reyerdijk en Groeninx van Zoelenlaan en grenst in het westen aan Hordijkerveld en verder aan de gemeente Ridderkerk met het buitengebied van de polder Reijerwaard, het Knooppunt Ridderkerk en het Bedrijventerrein Cornelisland.

Ontwikkelingen

Het nieuwe bestemmingsplan voor Reijeroord legt in ieder geval de planologische situatie van de op dit moment geldende bestemmingsplannen en gevoerde afwijkingsprocedures vast. Het bestemmingsplan gaat niet over de mogelijke realisatie van een tijdelijke opvang voor asielzoekers aan de Edo Bergsmaweg. De Edo Bergsmaweg ligt weliswaar in het plangebied, maar de procedure voor de vergunning voor een tijdelijke opvang voor asielzoekers loopt buiten dit bestemmingsplan om, omdat het gaat om een tijdelijke gebruikswijziging.

Het plan biedt, net als vorige bestemmingsplannen, vooral voor de reeds bestaande gemengde bebouwing en bedrijfsbestemmingen diverse gebruiksmogelijkheden en daarmee ruimte voor veranderingen en ontwikkelingen. Daarnaast worden de volgende ontwikkelingen mogelijk gemaakt:

1. Woningtypologie meer flexibel bestemmen

Het vorige plan maakt onderscheid in gestapeld, niet-gestapeld en laagbouwoningen. Dit onderscheid biedt niet de gewenste flexibiliteit om bijvoorbeeld eengezinswoningen te maken op locaties waar nu stroken met appartementsgebouwen aanwezig zijn. Het bestemmen als "wonen" zonder typologie van woonbebouwing kan die flexibiliteit wel bieden. Derhalve is gekozen voor deze wijze van bestemmen.

2. Woningbouwlocatie Reyerdijk/Bredenoord

Het gaat hier om een wijzigingsbevoegdheid om op de locatie maximaal 70 woningen in vijf bouwlagen te ontwikkelen. Eventueel met gemengde functies op de begane grond. In het ontwerpbestemmingsplan is het de bedoeling om hier, met een meer representatieve rand, de stedenbouwkundige structuur af te maken. Als sprake is van concrete plannen, dan zal van de desbetreffende bevoegdheid gebruik gemaakt kunnen worden.

3. Frankenoord nieuwbouwlocatie

Nieuwbouw van twee woningen aan de Frankenoord. Deze locatie voor woningbouw was in het vorige bestemmingsplan al mogelijk gemaakt en is nog steeds gewenst.



4. Voormalige NAM-locaties

De voormalige locaties voor energiewinning door de NAM zijn niet meer in gebruik voor energiewinning. De locaties zijn vrijgekomen voor andere functies en in gebruik als parkeerterrein of als trainingslocatie voor de hondensport. Voor een verdere verruiming van de mogelijkheden ontbreekt het in deze fase aan een gekozen ontwikkelingsrichting. De locaties zijn conform het huidige gebruik bestemd als 'Recreatie' en 'Verkeer - Parkeerterrein'.

5. Locatie Bedrijven (Charles Binghamweg 98)

Bedrijven in milieucategorie 4 zijn niet meer passend voor deze locatie, gegeven de invloeden over en weer met de directe omgeving (P&R, tramremise). Het huidige gebruik voor de hondensport is passend, maar ook het toestaan van diverse bedrijven in milieucategorie tot en met 3.2 doen recht aan de huidige situatie en bieden de gewenste flexibiliteit met de naastliggende bestemmingen. De grootste hinderafstand voor een categorie 3.2 bedrijf bedraagt 100 meter. Woningen liggen op geruime afstand en gelet op de bestaande bedrijvigheid in de omgeving is een activiteit in milieucategorie 3.2 geen probleem, zodat sprake is van een acceptabel woon- en leefklimaat.

Nieuwe geluidsgevoelige situaties

Voor de beoogde nieuwe geluidsgevoelige situaties dienen krachtens de Wet geluidhinder hogere grenswaarden te worden vastgesteld met het oog op het wegverkeer. Het ontwerpbesluit tot vaststellen van hogere grenswaarden heeft gelijktijdig met het ontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegen en doorloopt een eigen vaststellingsprocedure. Het besluit zal als bijlage bij het vastgestelde bestemmingsplan worden opgenomen.

Participatie

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

Advisering Gebiedscommissie gebied

De directeur van Gebiedscommissie gebied heeft namens de gebiedscommissie geen officieel advies uitgebracht.

De gebiedscommissie heeft een bijdrage geleverd in de start- en ontwerpfase van het bestemmingsplan. Tevens heeft de gebiedscommissie kennisgenomen van het ontwerpbestemmingsplan en van de reacties van bewoners en andere belanghebbenden op de inloopavond. Vanwege de tijdelijke status voor de gebiedscommissie IJsselmonde is geen officieel advies uitgebracht.

Reactie op het advies van de gebiedscommissie

N.v.t.



Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan heeft met ingang van 22 april 2016 gedurende een periode van zes weken ter inzage gelegen. Gedurende deze periode zijn 3 zienswijzen ingekomen afkomstig van een groep bewoners/eigenaren van woningen aan de Bredenoord en Schalkeroord, van de Gasunie en van de Veiligheidsregio Rotterdam-Rijnmond.

De zienswijzen zijn aan de juiste instantie gericht en tijdig ingediend, zodat reclamanten in hun zienswijzen kunnen worden ontvangen. De zienswijze van de bewoners is gericht tegen de mogelijke nieuwbouw op de locatie met de wijzigingsbevoegdheid aan de Reyerdijk/Bredenoord. De twee overige zienswijzen zijn meer van technische aard.

Samenvatting van zienswijzen, gevolgd door ons voorstel.

1 Bewoners van Bredenoord en Schalkeroord

Reclamanten (56 bewoners/eigenaren van de Schalkeroord en Bredenoord) zijn tegen nieuwbouw op hun groene veld (nabij Reyerdijk/Bredenoord). In het ontwerpbestemmingsplan gaat het hier om de locatie aangegeven met de wetgevingzone – wijzigingsbevoegdheid (art 46.1) aan de Reyerdijk/Bredenoord. Reclamanten geven hiervoor diverse redenen.

1.1 Bezwaar tegen nieuwbouw op groen

Reclamanten geven aan dat het groen niet mag verdwijnen, omdat er al te weinig groen is waar vogels en vele andere dieren kunnen leven. Er is onder andere sprake van een grote populatie vleermuizen.

Reactie:

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is onderzoek gedaan naar de milieusituatie als gevolg van de beoogde ontwikkelingen. Het milieuonderzoek erkent het ecologisch belang van de buurtscheidende strook tussen Reijeroord en Hordijkerveld, met de combinatie van water, groenelementen en (grote) bomen. Hierdoor zijn deze gebieden geschikt als foerageergebied voor o.a. vleermuizen. Ondanks de aanwezigheid van diverse populaties, is in de onderzoeken geconcludeerd dat de ontwikkelingen die het plan mogelijk maakt naar verwachting geen conflicten opleveren met de Flora- en faunawet.

Voorstel:

Wij stellen u voor de zienswijze ongegrond te verklaren.

1.2 Gemeenschappelijk tuin met erfdienstbaarheid

Reclamanten geven aan dat in het door hen getekende koopcontract is opgenomen dat de gemeenschappelijke tuin voor geen ander doel gebruikt mag worden dan gemeenschappelijke tuin. En dat er in het contract erfdienstbaarheden zijn opgenomen voor het gebruik en genot van en het recht van uitzicht over de gemeenschappelijke



tuin. Ook het recht om van daar licht en lucht te scheppen. Reclamanten hechten grote waarde aan deze verworven erfdienstbaarheden.

Reactie:

In het bestemmingsplan Reijeroord uit 2006 was voor de locatie Reyerdijk/Bredenoord een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor de realisatie van maximaal 70 appartementen en enige voorzieningen in de onderbouw. Omdat de stedenbouwkundige inzichten sindsdien niet zijn gewijzigd, was deze bevoegdheid opnieuw opgenomen.

Inmiddels is duidelijk dat de druk om dit soort locaties te ontwikkelen minder groot is. Dit komt niet alleen door de crisis op de woningbouwmarkt, maar houdt ook verband met de aanwezigheid van enkele grote ontwikkellocaties in de nabijheid, in het bijzonder in het naastgelegen IJsselmonde-Centrum en in Hordijkerveld.

De grond is in gemeente-eigendom. Er is op dit moment geen ontwikkelaar voor de locatie in beeld. Voor de ontwikkeling van de locatie zijn nieuwe afspraken nodig met de Vereniging van Eigenaren vanwege het gebruik van de gemeenschappelijke tuinen. Die afspraken zijn nog niet gemaakt. Gegeven de huidige marktsituatie en bovengenoemde onzekerheden is het niet gewenst om de ontwikkeling van de locatie nu in dit bestemmingsplan op te nemen. Dat kan door het schrappen van de wijzigingsbevoegdheid.

Voorstel:

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

In de toelichting in paragraaf 1.1, 4.1, 4.3.2, 4.5.1, 4.5.4, 5.4.1, 6.2.1 en 6.4 de zin toevoegen: "De beoogde ontwikkeling van locatie de Reyerdijk/Bredenoord is in de vaststellingsfase van het bestemmingsplan onvoldoende zeker gebleken en derhalve geschrapt."

In de regels wordt artikel 46 geschrapt en worden de daaropvolgende nummers hernummerd.

Op de verbeelding zal de wijzigingsbevoegdheid worden geschrapt.

1.3 Nieuwbouw zorgt voor een toename van het parkeerprobleem

Reclamanten geven aan dat de parkeerproblemen nu al groot zijn. In de avonduren kunnen politie, brandweer en ambulance nu al de straten niet in. Door de plannen voor nieuwbouw wordt dit probleem groter.

Reactie:

In de regels van het bestemmingsplan (artikel 45, hernummerd artikel 44) is bepaald dat in geval van nieuwbouw er voldoende parkeerplaatsen gerealiseerd moeten worden. Daarbij is het in beginsel de bedoeling dat er op eigen terrein geparkeerd wordt. Hoeveel plaatsen gerealiseerd moeten worden, wordt bepaald op basis van parkeernormen. Deze normen liggen vast per gebied, functie en oppervlakte en zijn opgenomen in bijlage 3 van het bestemmingsplan. Als er niet voldaan kan worden aan de regels over het parkeren, dan kan er geen omgevingsvergunning verleend worden. De parkeerregeling uit het bestemmingsplan waarborgt derhalve dat er na de uitvoering van het bouwplan geen parkeerproblemen ontstaan.



Voorstel:

Wij stellen u voor de zienswijze ongegrond te verklaren.

2 Gasunie Transport Services B.V., Postbus 181, 9700 AD Groningen

2.1 Opnemen adequate regeling voor afwijken van de bouwregels

Reclamant geeft aan dat in artikel 34 Leiding – Gas in lid 34.3.1 mogelijk gemaakt wordt om af te wijken van de bouwregels. Deze uitzondering is niet in overeenstemming met artikel 14, lid 3 van het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb). Hierin is opgenomen dat uitsluitend bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van de bouwregels, mits de veiligheid van de leiding niet wordt geschaad en geen kwetsbare objecten worden toegelaten. Artikel 14 van het Bevb biedt geen mogelijkheid tot beoordelingsvrijheid.

Daarnaast zijn de mogelijkheden voor de leidingbeheerder alleen beperkt tot het adviseren omtrent de voorwaarden van een omgevingsvergunning, zonder eerder betrokken te zijn bij het toetsingsproces omtrent het al dan niet verlenen van een omgevingsvergunning. Gasunie is van mening, dat het bevoegd gezag alleen een zorgvuldige afweging omtrent het niet schaden van de leiding kan maken, indien gebruik is gemaakt van de kennis en expertise van Gasunie betreffende de leiding. Gasunie verzoekt dan ook om van Artikel 34 Leiding – Gas sublid 34.3.1 Omgevingsvergunning aan te vullen.

Burgemeester en wethouders kunnen een omgevingsvergunning verlenen waarbij wordt afgeweken van het bepaalde in lid 34.2.1 ten behoeve van bouwwerken welke toegelaten zijn krachtens de andere toegelaten bestemming(en) dan 'Leiding - Gas', mits de veiligheid van de leiding niet wordt geschaad en vooraf schriftelijk advies is ingewonnen bij de leidingbeheerder. Een omgevingsvergunning kan slechts worden verleend indien geen kwetsbare objecten worden toegelaten.

Het lid 34.3.2 Advies kan komen te vervallen, indien bovenstaand voorstel overgenomen wordt.

Reactie:

Het voorstel van reclamant voor het aanpassen van de dubbelbestemming "Leiding – Gas" beoogt precies hetzelfde als met de regeling in het ontwerpbestemmingsplan is voorgestaan, namelijk de verplichting van een afweging door de leidingbeheerder ter bescherming van de belangen van de leiding, voorafgaand aan de verlening van een eventuele omgevingsvergunning. Naar onze mening bestaat er dan ook geen aanleiding om het artikel op de door reclamant voorgestelde wijze aan te passen. De belangen c.q. veiligheid van de leiding en de belangen van de leidingbeheerder worden al voldoende geborgd.

De voorgestelde aanpassing om binnen de dubbelbestemming "Leiding – Gas" kwetsbare objecten niet toe te staan, achten wij voorts een goede aanvulling op de in het ontwerpbestemmingsplan opgenomen regeling. Voorgesteld wordt dan ook om artikel 34 in die zin aan te passen. Gelet op deze aanpassing zal in de begripsbepaling een omschrijving worden opgenomen van "kwetsbare objecten".



Voorstel:

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

Regels:

Artikel 1.35 Kwetsbare objecten wordt toegevoegd (waardoor de navolgende begripsbepalingen worden hernummerd) luidende:

- a. woningen, met uitzondering van:
 1. verspreid liggende woningen van derden met een dichtheid van maximaal twee woningen per hectare;
 2. dienst- en bedrijfswoningen van derden;
- b. gebouwen bestemd voor het verblijf, al dan niet gedurende een gedeelte van de dag, van minderjarigen, ouderen, zieken of gehandicapten, zoals:
 1. ziekenhuizen, bejaardenhuizen en verpleeghuizen;
 2. scholen;
 3. gebouwen of gedeelten daarvan, bestemd voor dagopvang van minderjarigen;
- c. gebouwen waarin doorgaans grote aantallen personen gedurende een groot gedeelte van de dag aanwezig zijn, zoals:
 1. kantoorgebouwen en hotels met een b.v.o. van meer dan 1500 m² per object; complexen waarin meer dan 5 winkels zijn gevestigd en waarvan het gezamenlijk b.v.o. meer dan 1000 m² bedraagt en winkels met een totaal b.v.o. van meer dan 2000 m² per winkel, voor zover in die complexen of in die winkels een supermarkt, hypermarkt of warenhuis is gevestigd;
- d. kampeer- en andere recreatieterreinen bestemd voor het verblijf van meer dan 50 personen gedurende meerdere aaneengesloten dagen.

Artikel 34 Leiding – Gas, sublid 34.3.1 *Omgevingsvergunning* luidende: "Burgemeester en wethouders kunnen een omgevingsvergunning verlenen waarbij wordt afgeweken van het bepaalde in lid 34.2.1 ten behoeve van bouwwerken welke toegelaten zijn krachtens de andere toegelaten bestemming(en) dan 'Leiding - Gas', met dien verstande dat kwetsbare objecten niet zijn toegestaan."

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

3.1 Advies Veiligheidsregio Rotterdam-Rijnmond niet volledig opgenomen

Reclamant geeft aan dat in het kader van het vooroverleg advies is uitgebracht op het concept ontwerpbestemmingsplan. Reclamant geeft aan dat hij zich kan vinden in de wijze waarop de reactie is verwerkt in het ontwerpbestemmingsplan. Echter bij bestudering van het ontwerpbestemmingsplan ontdekt reclamant dat twee risicobronnen over het hoofd zijn gezien. Het gaat hier om het LPG-tankstation aan de Groeninx van Zoelenlaan en de bevoorrading van dat LPG-tankstation, omdat beide risicobronnen van invloed kunnen zijn op de sportvelden ten zuiden van het LPG-station.

Ten behoeve van de compleetheid verzoekt reclamant de maatregel in het kader van voorlichting over risico's (en wat te doen in geval van een incident), toe te voegen aan het verstuurd advies en in de toelichting van commentaar te voorzien.

Reclamant realiseert zich dat het advies niet binnen de context van de Wro valt en dat voorlichtingscampagnes niet in het bestemmingsplan worden geregeld.



Reactie:

Beide risicobronnen zijn bekend en behandeld in paragraaf 6.7 van het ontwerpbestemmingsplan. Er bestaat geen bezwaar tegen het aanvullen van het advies, zoals dat is opgenomen in paragraaf 9.3 van het ontwerp. Met het volgende voorstel kan dit worden gerepareerd.

Voorstel:

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

Toelichting: Aan paragraaf 9.3 een vierde adviespunt toe te voegen, luidende: "4. Voor personen op een sportterrein is vluchten de enige optie, aangezien de aanwezige voorzieningen doorgaans geen of onvoldoende schuilmogelijkheid hebben bij een hittescenario. Aanwezigen op een sportterrein moeten dus geïnformeerd worden over de mogelijke risico's van een scenario. De eigenaar/beheerder zal daarnaast bij een (dreigend) incident zorg moeten dragen voor het informeren en alarmeren van aanwezigen. Hierbij is het van belang dat duidelijk kenbaar wordt gemaakt in welke richting zij moeten vluchten."

En als commentaar: Ad 4) Zoals door de Veiligheidsregio wordt gesteld valt dit advies niet binnen de context van de Wet ruimtelijke ordening en kan dit niet in het bestemmingsplan worden geregeld.

Financiële en juridische consequenties/aspecten:

De planologische ontwikkelingen / mogelijkheden in dit bestemmingsplan zijn voor de gemeente financieel neutraal te realiseren. De ontwikkellocatie Frankenoord waarbinnen de realisatie van twee nieuwbouwwoningen wordt voorzien is overgenomen uit het vorige bestemmingsplan. Voor de ontwikkellocatie is een anterieure overeenkomst afgesloten.

Naast de ontwikkellocatie Frankenoord betreffen de ontwikkelingen planologische flexibiliteit voor gebruiks- en bestemmingsmogelijkheden en geen bouwplannen of ontwikkelingen die op financiële haalbaarheid getoetst kunnen worden. Het bestemmingsplan is daarmee financieel uitvoerbaar. Bij de vaststelling van dit bestemmingsplan hoeft geen exploitatieplan te worden vastgesteld.



Voorstel

Samenvattend stellen wij u voor:

1. de zienswijzen met nummer 1.2, 2.1 en 3.1 gegrond te verklaren;
2. de zienswijzen met nummer 1.1 en 1.3 ongegrond te verklaren;
3. het bestemmingsplan "Reijeroord", NL.IMRO.0599.BP1072Reijeroord-on05 met bijbehorende ondergrond GBKR 134 562, 135 662, 134 561, 135 561, 134 560 en 135 560 in elektronische en papieren vorm vast te stellen, conform het voorstel van burgemeester en wethouders;
4. geen exploitatieplan vast te stellen.

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):

Dit raadsvoorstel bevat de volgende bijlagen:

- Bijlage 1: ontwerpbestemmingsplan "Reijeroord";
Bijlage 2: verbeelding van het ontwerpbestemmingsplan;
Bijlage 3: ingekomen zienswijzen;
Bijlage 4: namenlijst geanonimiseerde reclamanten/natuurlijke personen.



Ontwerpbesluit:

De Raad van de gemeente Rotterdam,

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 30 augustus 2016
(raadsvoorstel nr. "Dit vult griffie later in");

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

besluit:

1. de zienswijzen met nummer 1.2, 2.1 en 3.1 gegrond te verklaren;
2. de zienswijzen met nummer 1.1 en 1.3 ongegrond te verklaren;
3. het bestemmingsplan "Reijeroord", NL.IMRO.0599.BP1072Reijeroord-on05 met
bijbehorende ondergrond GBKR 134 562, 135 662, 134 561, 135 561, 134 560 en 135
560 in elektronische en papieren vorm vast te stellen, conform het voorstel van
burgemeester en wethouders;
4. geen exploitatieplan vast te stellen.

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

De griffier,

De voorzitter,



Bestemmingplan Reijeroord

De Raad van de gemeente Rotterdam,

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 30 augustus 2016
(raadsvoorstel nr. 16bb6450);

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

besluit:

1. de zienswijzen met nummer 1.2, 2.1 en 3.1 gegrond te verklaren;
2. de zienswijzen met nummer 1.1 en 1.3 ongegrond te verklaren;
3. het bestemmingsplan "Reijeroord", NL.IMRO.0599.BP1072Reijeroord-on05 met bijbehorende ondergrond GBKR 134 562, 135 662, 134 561, 135 561, 134 560 en 135 560 in elektronische en papieren vorm vast te stellen, conform het voorstel van burgemeester en wethouders;
4. geen exploitatieplan vast te stellen.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van 13 oktober 2016.

De griffier,

De voorzitter,

