Rotterdam, 2 maart 2021. 19bb016869

Aan:
de gemeenteraad

Onderwerp:
Vaststelling bestemmingsplan 'Hoek van Holland Bedrijventerreinen Oost'.

Gevraagd besluit:

Samenvattend stellen wij u voor:

1. de zienswijzen 3.6, 5.5, 8.2, 8.5, 9.5 en 9.6 voor kennisgeving aan te nemen;
2. de zienswijzen 1.1, 1.2, 1.3, 2.2, 3.2, 3.5, 5.1.2, 5.2, 5.3, 5.4, 6.2, 6.3, 7.1, 7.2, 7.3, 8.3 en 9.2 gegrond te verklaren;
3. de zienswijzen 2.1, 3.1, 3.3, 3.4, 4.1, 5.1.1, 5.1.3, 6.1, 6.4, 8.1, 8.4, 9.1, 9.3 en 9.4 ongegrond te verklaren;
4. het bestemmingsplan "Hoek van Holland Bedrijventerreinen Oost", NL.IMRO.0599.BP1074HvHBedrvOost-on01 met bijbehorende ondergronden BGT_10657400, BGT_10757100, BGT_10757200, BGT_10757300, BGT_10757400, BGT_10857100, BGT_10857200, BGT_10857300, BGT_10857400 en BGT10957300 in elektronische en papieren vorm vast te stellen, conform het voorstel van burgemeester en wethouders;
5. geen exploitatieplan vast te stellen.

Waarom dit voorstel?/ Waarom nu voorgelegd?
Met de vaststelling van dit bestemmingsplan krijgt het gebied een actueel planologisch kader. De vorm van het kader voldoet aan de landelijke eisen.

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

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

Uitvoeringsprogramma werklocaties
In het uitvoeringsprogramma Werklocaties staan de gemeentelijke inspanningen voor bedrijventerreinen in deze collegeperiode. Daarbij gaat het onder meer over samenwerking met marktpartijen, financiering en specifieke kansen in gebieden.

De gemeente onderzoekt momenteel of de locatie van Loswal de Bonnen een oplossing kan bieden voor de behoefte aan bedrijventerreinen en zo ja, op welke manier. Daarbij zal de gemeente nagaan welke rol zij wenst aan te nemen bij een eventuele ontwikkeling van die plek tot bedrijventerrein. Of de gemeente het initiatief wenst te nemen of juist niet, maakt onderdeel uit van het onderzoek. Dit onderzoek is nog niet afgerond.
Het is belangrijk te melden dat een bedrijventerrein op dit moment niet is toegestaan op de locatie van Loswal de Bonnen in dit bestemmingsplan. Mocht die ontwikkeling wenselijk en haalbaar blijken te zijn, dan zal het bestemmingsplan voor deze locatie moeten worden gewijzigd.

Toelichting:
Aanleiding
De huidige bestemmingsplannen in het plangebied zijn ouder dan tien jaar. Voor een deel van het plangebied is geen bestemmingsplan van kracht. De Wet ruimtelijke ordening verplicht gemeenten om bestemmingsplannen te actualiseren. Doelstelling van de actualisatie is een vastgesteld bestemmingsplan, waarin de planologische en juridische kaders voor de ruimtelijke ordening in het gebied zijn verankerd.

Ligging en begrenzing van het plangebied
Het plangebied ligt in Hoek van Holland en grenst aan de bedrijventerreinen De Zekken, De Kulk en het gebied van Stenaline en het Viandaterrein. Aan de andere kant grenst het aan de Bonnenpolder, het Nieuw Oranjekanaal en aan het gebied van bestemmingsplan “Europoort en Landtong”.



Planbeschrijving
Het bestemmingsplan heeft tot doel een actueel planologisch en juridisch kader te bieden voor de komende tien jaar. In hoofdzaak is de bestaande situatie vastgelegd en op een aantal locaties worden ontwikkelingen mogelijk gemaakt.

In het gebied ligt de Maeslantkering, het bedrijventerrein 'Nieuw Oranjekanaal', de tweede ontsluitingsweg van Hoek van Holland: het complex van een groot composteringsbedrijf en de grond- en slibbank van loswal 'De Bonnen'.

De huidige situatie wijkt op meerdere punten af van eerdere bestemmingsplannen. Grote delen van het gebied zijn eerder agrarisch bestemd en hebben na het doorlopen van afwijkingsprocedures, een andere bestemming gekregen.

Ontwikkelingen
Het bestemmingsplan maakt een aantal ontwikkelingen mogelijk:

1. Tijdelijke grond- en slibbank
   De loswal 'De Bonnen' heeft in het geldende bestemmingsplan een agrarische bestemming, maar wordt op dit moment niet agrarisch gebruikt. De grond is tijdelijk in gebruik als grond- en slibbank. Dit gebruik is opgenomen in de bestemming 'Bedrijf – 3'. Naar verwachting zal het opgehoogde terrein van loswal 'De Bonnen' binnen de planhorizon van het bestemmingsplan in gebruik worden genomen voor andere, niet-agrarische doeleinden. Die doeleinden en de mogelijke inpassing in de omgeving zijn nog onvoldoende concreet om nu in het bestemmingsplan te worden meegenomen.
2. Nieuw Oranjekanaal 73-75
   Op deze locatie wordt de uitbreiding van de bedrijfskavel mogelijk gemaakt op het aangrenzende driehoekig gebied dat resteert tussen de huidige kavel en de rotonde. Het driehoekige gebied heeft in het geldende bestemmingsplan een agrarische bestemming. Met de bestemming als "Bedrijventerrein" kan een zorgvuldige afronding van het bedrijventerrein plaatsvinden aan de zijde van de Hoeksebaan en Hoeksedwarsbaan.
3. Potgrondbedrijf Nieuw Oranjekanaal 95-99
   Op locatie Nieuw Oranjekanaal 95 is een potgrondbedrijf gevestigd. Het bedrijf heeft een vergunning aangevraagd voor het bouwen van een loods op de naastgelegen kavel. Deze bouwmogelijkheid is meegenomen in dit bestemmingsplan.
4. Windturbines
   Aan de noordzijde van de Nieuwe Waterweg en de rivier Het Scheur wordt het 'Windpark Nieuwe Waterweg' gerealiseerd. Dit windpark bestaat uit 7 windturbines, waarvan er één in het bestemmingsplangebied ligt, ten westen van de Maeslantkering. Deze turbine is bestemd in dit bestemmingsplan en de bouw van het windpark is gestart in 2018.
5. Beschermen beeldbepalende objecten cultuurhistorie
   De cultuurhistorische verkenning heeft waardevolle beeldbepalende objecten aangewezen. Deze objecten krijgen een dubbelbestemming 'Waarde – Cultuurhistorie', zodat er een drempel opgeworpen wordt tegen sloop.

Milieu
Voor de ontwikkelingen is milieuonderzoek uitgevoerd (o.a. geluid, luchtkwaliteit, externe veiligheid en natuur). Er is verkennend onderzoek gedaan naar beschermde soorten planten en dieren. Ook is een watertoets opgesteld. Met deze onderzoeken is aangetoond dat er geen bezwaren zijn bij de voorgestelde ontwikkelingen.

M.e.r.-beoordelingsplicht

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

Natuur

Het bestemmingsplangebied is gelegen in en nabij gebieden die deel uitmaken van het Natuurnetwerk Nederland. Het Nieuw Oranjekanaal vormt een ecologische verbinding binnen het Natuurnetwerk. Het kanaal loopt gedeeltelijk door het bestemmingsplan-gebied. Op korte afstand van het bestemmingsplangebied is het Natura 2000-gebied Solleveld- en Kapittelduinen gelegen.
Het bestemmingsplan is overwegend conserverend van aard en de ontwikkelingen hebben een lokaal karakter. De ontwikkelingen leiden tot bouwactiviteiten en een toename van verkeer, maar ook tot een afname van de hoeveelheid agrarisch gebied en een wijziging van het gebruik vanwege andere bedrijfsactiviteiten.
In het kader van zorgvuldigheid is nogmaals bekeken of het plan ontwikkelingen mogelijk maakt ten opzichte van de huidige situatie die mogelijke stikstofdepositie veroorzaken op Natura 2000-gebied. Voor de ontwikkeling waar dit mogelijk nog de verwachting was is in het kader van het plan nader onderzoek gedaan met de nieuwste rekenmodellen (Aerius 2020) voor de aanleg- en de gewijzigde gebruiksfase. In de modellen is hetgeen planologisch mogelijk wordt gemaakt vergeleken met de feitelijke planologisch legale situatie en is beoordeeld of dit significante gevolgen kan hebben op een Natura 2000-gebied. Uit de resultaten van de onderzoeken blijkt dat hetgeen ruimtelijk mogelijk wordt gemaakt geen significante nadelige gevolgen heeft.

Nieuwe geluidsgevoelige situaties

Er zijn geen nieuwe geluidsgevoelige situaties die moeten voldoen aan de Wet geluidhinder. Het voeren van een hogere waarde procedure is voor dit bestemmingsplan niet aan de orde.

Cultuurhistorie

De vastgestelde cultuurhistorische verkenning voor Hoek van Holland (2017) heeft als input gediend voor het ontwerpbestemmingsplan. De beeldbepalende structuren en objecten blijven behouden in het ontwerpbestemmingsplan. Het gemaal 'Westland' heeft als beeldbepalende object een dubbelbestemming 'Waarde - Cultuurhistorie' gekregen ter bescherming van de cultuurhistorische waarde. Die dubbelbestemming werpt een drempel op tegen sloop.

Participatie
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
De gebiedscoördinator van Hoek van Holland geeft namens de gebiedscommissie de volgende adviezen voor het bestemmingsplan.

Groenstroken als buffer
Om de leefbaarheid en ruimtelijke uitstraling van het plangebied te verbeteren, adviseert de gebiedscommissie om groenstroken van voldoende breedte aan te leggen langs de doorgaande wegen en de buitenzijden. Die groenstroken moeten worden beplant met bomen en struiken. De groenstroken vormen een natuurlijke overgang naar de naastgelegen plangebieden met de functie natuur en recreatie.

Reactie
De meeste groenstroken langs de randen en doorgaande wegen hebben in het ontwerpbestemmingsplan de bestemming 'Groen' gekregen. De groene bufferzone ten noorden van Loswal de Bonnen en het composteringsbedrijf was niet als 'Groen' bestemd. Naar aanleiding van deze reactie, en ingediende zienswijzen (zie onder 8.3 en 9.2) wordt voorgesteld om de groene bufferzone de bestemming 'Groen' te geven, zodat de natuurlijke overgang ook planologisch vast komt te liggen.

Dienstwoning moet bedrijventerrein worden
De gebiedscommissie adviseert om de in het gebied aanwezige dienstwoning van Delfland niet te bestemmen als burgerwoning, vanwege de belemmeringen die dit qua milieueisen zal opleveren voor het bedrijventerrein. De gebiedscommissie adviseert om dit perceel de bestemming 'Bedrijventerrein' te geven met een gelijke milieuklasse als de aangrenzende percelen.

Reactie
Naar aanleiding van deze reactie, en ingediende zienswijzen (zie onder 3.2 en 7.2) wordt voorgesteld ook deze stroken de bestemming 'Bedrijventerrein' te geven.

Vereffenen waardeverandering grond
De gebiedscommissie is van mening dat de waardeverandering van de grond als gevolg van ontwikkelingen in het bestemmingsplan vereffend moet worden tussen de gemeente en de eigenaar van de grond. Dit geldt ook bij aanpassing van de milieuklasse, vergroting van de bebouwbaarheid van een kavel of welke andere wijziging waarbij de economische waarde van de grond wijzigt. De vereffening moet vooraf worden vastgelegd. De gebiedscommissie is van mening dat de financiële opbrengsten via een fonds beschikbaar moeten zijn voor de ontwikkeling van dit gebied of andere economische ontwikkelingen in Hoek van Holland. Hierdoor worden de lokale economische ontwikkelingen gestimuleerd en blijven nieuwe kavels betaalbaar voor ondernemers.

Reactie
In Rotterdam is het gebruikelijk om voor projecten grondexploitaties te voeren, waarbij vereffening van mee- en tegenvallers binnen het project mogelijk is. Tekorten en overschotten op de totale grondexploitatie komen echter niet per definitie voor rekening van de economische ontwikkelingen in Hoek van Holland.

Financiële verantwoording opnemen
De gebiedscommissie neemt aan dat elk huidig gebruik dat is vergund in strijd met de nu geldende bestemming of milieuklasse via een persoonsgebonden ontheffing mogelijk is gemaakt. De gebiedscommissie vraagt om de waardeverandering van de grond als gevolg van de verleende vergunningen maatschappelijk te verrekenen. En de gebiedscommissie vraagt om dit zorgvuldig op te nemen in de financiële verantwoording van dit bestemmingsplan.

Reactie
Het is verplicht dat het bestemmingsplan vergezeld gaat van een toelichting waarin de inzichten over de uitvoerbaarheid van het plan zijn gegeven. Ook voor dit plan is de financiële uitvoerbaarheid toegelicht in hoofdstuk 8 van de toelichting. In dit hoofdstuk is aangegeven dat in het plangebied op meerdere locaties sprake is van verleende vergunningen waarbij is afgeweken van het geldende bestemmingsplan. Met het doorlopen van de noodzakelijke procedures is ook het kostenverhaal geregeld, bijvoorbeeld in de overeenkomsten over bijdragen in aansluitkosten. Een naheffing of een maatschappelijke verrekening is achteraf niet mogelijk.

Zienswijzen
Het ontwerpbestemmingsplan heeft met ingang van 19 oktober 2018 gedurende een periode van zes weken ter inzage gelegen. Gedurende deze periode zijn 9 zienswijzen ingekomen afkomstig van belanghebbenden in het gebied en uit de directe omgeving. De zienswijzen hebben onder meer betrekking op de woning en paardenhouderij aan de Slachthuisweg, de uitbreidingsmogelijkheden voor het bedrijventerrein aan het Nieuw Oranjekanaal, de voormalige bedrijfswoning van Delfland, de waterhuishouding in het gebied en verder vooral op de mogelijkheden voor het terrein van loswal 'De Bonnen'.

Samenvatting en beantwoording van de zienswijzen

1 Reclamant 1
Reclamant is huurder van de woning aan de Slachthuisweg 1. Het pand is in eigendom van het Rijksvastgoedbedrijf. Er wordt huur en OZB betaald op basis van het gegeven dat het een woning betreft.

1.1 Woning toestaan aan Slachthuisweg 1
Reclamant geeft aan dat de woning in oorsprong een noodwoning is uit 1947 en dat de handhavingstermijn steeds verlengd is. Nu het de bedoeling is de bestaande situatie te bestemmen vraagt reclamant de woning toe te staan en op te nemen in het bestemmingsplan.

Verder geeft reclamant aan dat in verband met het verzorgen van de dieren, het toezicht en de veiligheid een permanente aanwezigheid op de locatie gewenst is.

Reactie
De noodwoning is eigendom van de Staat (Rijksvastgoedbedrijf). De woning ligt tussen het terrein van DSM (met bedrijven in categorie 4.2) en het hoogspanningsstation van TenneT (categorie 3.1). Verder ligt de noodwoning in de zone 'Verlengde Nieuwe Waterweg' voor uitbreiding van het windpark. Gezien deze ligging en de korte afstand tot deze bedrijvigheid is een woonbestemming niet passend.
Op dit moment wordt de woning niet bewoond.
Gebleken is dat het Rijksvastgoedbedrijf een huurovereenkomst met reclamant heeft afgesloten, waarin een woonrecht is overeengekomen, met een looptijd tot levenseinde van de huurder. Gezien deze overeenkomst stellen we voor dit woonrecht op te nemen, met een persoonsgebonden uitsterfconstructie, tot einde van de huurovereenkomst.

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

> Regels: bij artikel 7 toevoegen "specifieke gebruiksregels"
> *Slachthuisweg 1*
> Ter plaatse van Slachthuisweg 1 is tevens wonen toegestaan. Bij beëindiging van de huurovereenkomst aan Slachthuisweg 1 (door overeenkomst, of door overlijden van de huidige huurder) is ingebruikname voor wonen niet meer toegestaan.

1.2 Huidige bebouwing toestaan binnen het bouwvlak
Reclamant geeft aan dat er, naast de noodwoning van 70 m^2, verschillende kleine hulpgebouwen aanwezig zijn. Het gaat om gebouwen zoals een hooischuur en schuilgelegenheden voor de kleinschalige paardenhouderij. Het grootste hulpgebouw meet 140 m^2. Het gezamenlijk oppervlak van de bebouwing bedraagt 456 m^2. De hooischuur is ongeveer 5 meter hoog.
Artikel 'Groen' van het ontwerpbestemmingsplan stelt dat hulpgebouwen elk niet groter mogen zijn dan 75 m^2, het gezamenlijk oppervlak niet groter dan 300 m^2 b.v.o. en de bouwhoogte niet hoger dan 4,5 meter. Reclamant vraagt de huidige bebouwing toe te staan.

Reactie/ Voorstel
Wij stellen u voor de zienswijze gegrond te verklaren en het ontwerpbestemmingsplan bij artikel 7, bij 7.2.2 (paardenhouderij) als volgt aan te passen:

> Regels: "Ter plaatse van de aanduiding 'paardenhouderij' zijn binnen het bouwvlak agrarische hulpgebouwen toegestaan. Voor agrarische hulpgebouwen is een goothoogte toegestaan van maximaal 3,5 meter en een bouwhoogte van maximaal 5 meter. Hulpgebouwen mogen niet groter worden dan 140 m^2 b.v.o. en het gezamenlijk oppervlak mag niet meer bedragen dan 456 m^2 b.v.o.."

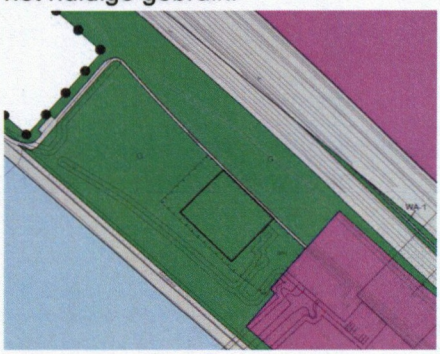
1.3 Groen ook gebruiken voor weiden van dieren
Reclamant geeft aan dat de dieren ook buiten de functieaanduiding voor de paardenhouderij in de wei staan. Het is voor reclamant niet duidelijk of het weiden van

dieren buiten de functieaanduiding voor de paardenhouderij is toegestaan. Reclamant vraagt of deze duidelijkheid gegeven kan worden. Zo nodig vraagt reclamant de functieaanduiding voor de paardenhouderij groter te maken en aan te passen aan het huidige gebruik.

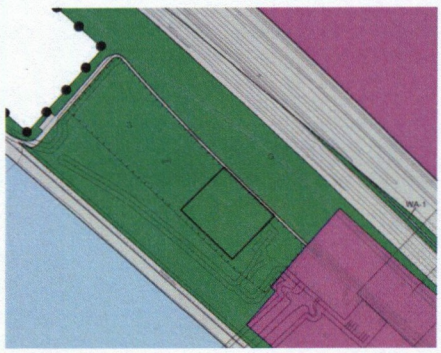
Reactie/ Voorstel

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

Verbeelding: Verruimen van de functieaanduiding 'paardenhouderij', zodat deze past bij het huidige gebruik.



Uitsnede ontwerp



Uitsnede voorstel

2 Stichting beheer Loswal de Bonnen

De stichting heeft als doelstelling het ondersteunen van goede doelen in de regio, Westland, Hoek van Holland en Midden-Delfland. De stichting verkrijgt inkomsten voor deze werkzaamheden uit de exploitatie van een perceel grond als gronddepot. De stichting heeft een stuk grond van 27 ha. in eigendom, gelegen tussen de Hoekse Baan en de Nieuwe Bonnenweg in Hoek van Holland. Die grond heeft momenteel een agrarische bestemming, maar is feitelijk al jarenlang in gebruik voor een bedrijfsmatige functie, namelijk als gronddepot. Op het gronddepot vinden voortdurend grondverzetwerkzaamheden plaats. Voor deze werkzaamheden is vergunning verleend door DCMR.

2.1 Grond- en slibbank bestemmen als bedrijventerrein

Reclamant geeft aan dat het gebruik als gronddepot op enige termijn eindigt. Hierdoor is een nieuwe functie voor het terrein wenselijk. In het verleden zijn door het college toezeggingen gedaan om aan de gronden een bedrijvenbestemming toe te kennen nadat het gebruik als gronddepot geëindigd zou zijn. Deze toezeggingen zijn vastgelegd in een overeenkomst van 9 juli 2001. In deze overeenkomst is opgenomen dat de gemeente het composteringsbedrijf zal bestemmen en meewerkt om het overige terreingedeelte een dubbelbestemming te geven als bedrijfsterrein en/of recreatie. Reclamant geeft aan dat recreatie inmiddels niet meer aan de orde is.

Reclamant is voornemens om op het perceel een bedrijventerrein te ontwikkelen. Reclamant ziet onder andere de behoefte van bedrijven gericht op containervervoer naar Engeland en voorts bij bedrijven in de zwaardere milieucategorieën.

Reclamant heeft daartoe door Kuiper Compagnon een analyse laten uitvoeren naar de behoefte aan bedrijfsruimte in de regio Rotterdam/Westland. Voorts is een gewenste inrichting van het gebied omschreven. Dit plan is in juli 2019 besproken met medewerkers van Stadsontwikkeling. Dit plan gaat uit van realisering van een bedrijventerrein op gronden van de stichting.
Verder wijst reclamant op het behoefterapport getiteld: Raming Bedrijventerreinen Westland en Hoek van Holland 27 september 2018.

Reclamant geeft aan dat uit de analyse van Kuiper Compagnons blijkt dat het terrein bij uitstek geschikt is voor de realisering van een bedrijventerrein. Het ligt in tussen de bedrijventerreinen De Kulk en het bedrijventerrein aan het Nieuw Oranjekanaal en het composteringsbedrijf. De slib- en grondbank werkzaamheden zullen op afzienbare termijn worden beëindigd. De stichting wil het terrein als bedrijfsterrein exploiteren.

Reclamant verzoekt uitdrukkelijk om het terrein als bedrijfsterrein te bestemmen.

Reactie
Er is inderdaad behoefte aan bedrijventerreinen. De gemeente staat positief in deze ontwikkeling.
De gemeente onderzoekt momenteel of en zo ja op welke manier de locatie van Loswal de Bonnen een oplossing kan bieden voor de behoefte aan bedrijventerreinen. Daarbij zal de gemeente nagaan welke rol zij wenst aan te nemen bij een eventuele ontwikkeling van die plek tot bedrijventerrein. Of de gemeente het initiatief wenst te nemen of juist niet, maakt onderdeel uit van het onderzoek.
Verder is belangrijk te melden dat een bedrijventerrein op dit moment niet is toegestaan op de locatie van Loswal de Bonnen in dit bestemmingsplan. Mocht die ontwikkeling wenselijk en haalbaar blijken te zijn, dan zal het bestemmingsplan voor deze locatie moeten worden gewijzigd.

Voorstel
Wij stellen u voor de zienswijze ongegrond te verklaren.

2.2 Veiligheidszone – munitie is niet langer nodig
Een deel van het terrein heeft de gebiedsaanduiding 'veiligheidszone – munitie'. Reclamant vraagt om deze aanduiding te verwijderen van het terrein. Het betrof slechts een tijdelijke functie, die inmiddels is ontmanteld en niet meer op het terrein zal worden uitgeoefend. De aanduiding heeft daarom geen functie meer en kan beter vervallen.

Reactie
Nu de tijdelijke munitiezeefinrichting is ontmanteld, is het niet langer nodig een veiligheidszone aan te houden en een gebiedsaanduiding 'veiligheidszone – munitie' op de verbeelding aan te geven.

Voorstel

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

Toelichting: Aan paragraaf 3.3.5, 5.3.4 en 5.4.1 de volgende passage toe te voegen:
"De tijdelijke munitiezeefinrichting aan de Dwarskulk is inmiddels ontmanteld."
Aan paragraaf 4.1.2 en 6.8.6 de volgende passage toe te voegen:
"De tijdelijke munitiezeefinrichting aan de Dwarskulk is inmiddels ontmanteld. Het opnemen van een aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – 1' of 'veiligheidszone – munitie' op de verbeelding is niet langer nodig."
Regels: Van artikel 3 Bedrijf – 3 sublid 1.b en sublid 2.1 b te laten vervallen.
Van artikel 29 komt lid 1 te vervallen.
Verbeelding: Ter plaatse van het de bestemming Bedrijf – 3 komt de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – 1' (sb-1) te vervallen. Ook komt daar de 'veiligheidszone – munitie' te vervallen.

3 J.C. Bol & Zn en Nieuwland Hoek van Holland B.V., voor deze Kranenburg & de Weerd

Het potgrondbedrijf van Bol is sinds jaar en dag gevestigd aan Nieuw Oranjekanaal 95. De laatste uitbreiding tot en met nr. 99, eigendom van Nieuwland Hoek van Holland B.V., is enkele jaren geleden tot stand gekomen. Het bestemmingsplan geeft terecht aan dat er sprake is van een feitelijk vergunde situatie. Het perceel Nieuw Oranjekanaal 95-99 is bestemd voor Bedrijventerrein. Uit de toelichting van het plan blijkt dat het bedrijf hier volkomen geaccepteerd is. Volgens artikel 6 van de regels zijn hier uitsluitend bedrijven tot en met categorie 3.2 van de lijst bedrijfsactiviteiten behorende bij de regels toegestaan. In de lijst van bedrijfsactiviteiten komt het potgrondbedrijf echter niet voor.

3.1 Lijst bedrijfsactiviteiten aanvullen met potgrondbedrijf

Reclamant wenst dat zijn potgrondbedrijf, door aanvulling van de activiteitenlijst als toegelaten activiteit in het juridische deel van het bestemmingsplan, ondubbelzinnig als toegelaten bedrijf wordt opgenomen.

Reactie

Het potgrondbedrijf betreft een toegelaten activiteit die voorkomt op de activiteitenlijst van het bestemmingsplan. De activiteit van het potgrondbedrijf valt volgens de milieudeskundige van de DCMR onder de omschrijving "zwarte grond-productiebedrijven".
Het betreft een activiteit in milieucategorie 3.2 met richtafstanden voor geur en stof van 100 meter en 50 meter ten opzichte van geluid. Er is geen formele SBI-code voor het bedrijfstype, waardoor het indelen in een geschikte categorie afhangt van de vrij specifieke bedrijfsvoering. In het inspectieverslag van het bedrijf is aangegeven dat de inrichting een productiebedrijf omvat van potgrond en substraatmateriaal voor in het bijzonder de tuinbouwsector. Het bedrijf produceert potgrond door natuurlijke grondstoffen toe te voegen aan meststoffen en grondstromen met elkaar te mengen. DCMR geeft aan dat de SBI-code "46735.5 Groothandel in zand en grind" de huidige bedrijfsvoering het beste benadert. Productie van potgrond is dus vooral het mengen van producten als bijvoorbeeld tuingrond, houtschors, verteerd compost, zand en klei.

Het zelf omzetten van plantenresten naar compost (het met behulp van bacteriën/schimmels om laten zetten van huisvuil naar potgrond/ het afbreken van plantenresten) vindt niet plaats op de locatie.

Voorstel
Wij stellen u voor de zienswijze ongegrond te verklaren.

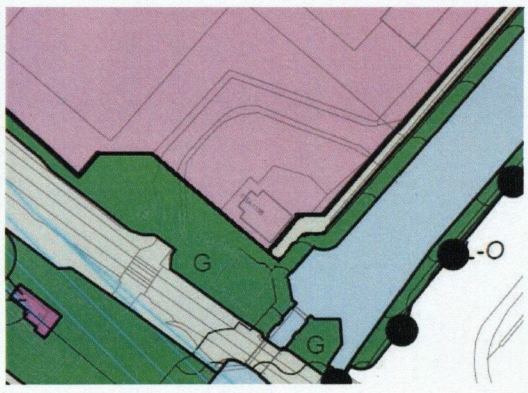
3.2 Geen woning op Nieuw Oranjekanaal 115b maar bedrijventerrein
In het ontwerpbestemmingsplan krijgt de bedrijfswoning van het Hoogheemraadschap (Nieuw Oranjekanaal 115b) een woonbestemming. Reclamant geeft aan dat bij eventuele klachten in de toekomst er een helder juridisch kader moet zijn. De kleinste afstand tussen het bedrijventerrein en de woning is aanzienlijk kleiner dan de aanbevolen indicatieve afstand bij bedrijven met milieucategorie 3.2, namelijk ongeveer 30 meter in plaats van 100 meter.
De woning zal niet aan het Rotterdamse ontheffingenbeleid voldoen, omdat het geen geluidluwe gevel heeft. Bij het herbestemmen van het pand tot woning is geen sprake van een goede ruimtelijke ordening. Reclamant wenst de planologische garantie dat hij zijn bedrijf hier in de toekomst ongestoord en onbestreden zal kunnen uitoefenen.
Voorstel voor een alternatief
Reclamant heeft met het Hoogheemraadschap van Delfland overeenstemming over de aankoop van de woning. Het is zijn bedoeling het huis na verwerving te slopen. Het pand heeft geen monumentale waarde en het is in erg slechte staat, dus er gaat niet veel aan verloren. Groot voordeel voor de situatie ter plaatse is dat geen gevoelige bestemming tot stand komt die ertoe zou kunnen nopen de activiteiten op het bedrijventerrein aan te passen. Reclamant stelt voor de bedrijvenbestemming ter plaatse uit te breiden met het perceel waarop nu de woning staat.

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

Toelichting: In paragraaf 4.1.6 de volgende alinea toe te voegen: "De voormalige bedrijfswoning is verworven door het naastgelegen bedrijf. Naar aanleiding van nieuwe inzichten is de ontwikkeling tot wonen vervallen en is de (bedrijfs)woning met tuin bij het bedrijventerrein betrokken."
Regels: Artikel 8 'Tuin' en artikel 15 'Wonen' komen te vervallen.
Verbeelding:



Uitsnede ontwerp



Uitsnede voorstel

3.3 Verhoog toegelaten milieucategorie bedrijventerrein

Reclamant ziet graag dat op Nieuw Oranjekanaal 95-99 bedrijven tot en met categorie 4.2 toegelaten zijn. Hij verwacht dat in de toekomst hernieuwbaarheid en duurzaamheid voor de bedrijfstak nog belangrijker worden. Daarom wil hij de mogelijkheid openhouden hier voor de eigen grondstofproductie van het potgrondbedrijf een composteerbedrijf te maken voor snoeiafval, houtresten en bermgras. Een dergelijke bestemming komt ook overeen met het type bedrijf (puinbreek- en composteerinrichting Van den Berg) dat tot voor kort jarenlang op deze plek gevestigd is geweest. Op dit moment verhuurt reclamant een deel van de percelen aan derden. Bij die verhuur heeft hij graag wat manoeuvreerruimte qua bedrijfstype, zodat de verhuur niet in strijd komt met het bestemmingsplan. Met het verdwijnen van de woning van Delfland als gevoelige bestemming is daarvoor geen beletsel meer aanwezig. Dit pleit ervoor de lijst van bedrijfsactiviteiten die nu als bijlage aan de planregels is toegevoegd, niet tot een selectie van bedrijven van maximaal categorie 3.2 te beperken.

Reactie

Op het huidige bedrijventerrein zijn activiteiten aanwezig en toegestaan met een maximale milieucategorie van 3.2. Het bedrijventerrein Nieuw Oranjekanaal heeft een smalle maat en grenst aan twee zijden direct aan het recreatiegebied Oranjebonnen. De categorie 3.2 past bij de schaal en typering van dit bedrijventerrein.

Voorstel

Wij stellen u voor de zienswijze ongegrond te verklaren.

3.4 Verhoog toegelaten bouwhoogte naar 17 meter

Als toegelaten bouwhoogte ziet reclamant graag 17 meter, in overeenstemming met de situatie bij het composteerbedrijf aan de andere kant van de Hoeksebaan.

Reactie

Voor het huidige en beoogde gebruik is een maximum bouwhoogte van 13 meter voldoende. Een hogere bouwhoogte opnemen is ongewenst.
Een vergelijking met het composteringsbedrijf van de overzijde is niet aan de orde, gezien de verschillen tussen beide gebieden. Het composteringsbedrijf beslaat een groot gebied, waarbij het bouwvlak op een afstand van 20 meter ligt vanaf de rand van de weg en op ruime afstand vanaf het recreatiegebied Oranjebonnen. Voor de bedrijfsvoering van dit bedrijf is een dergelijke hoogte noodzakelijk. Zoals onder 3.3 al vermeld heeft het bedrijventerrein Nieuw Oranjekanaal een smalle maat en grenst het aan twee zijden direct aan het recreatiegebied Oranjebonnen. Een hoogte van 17 meter (gelijk aan zes woonverdiepingen) heeft een te grote ruimtelijk impact op de recreatieve omgeving.

Voorstel

Wij stellen u voor de zienswijze ongegrond te verklaren.

3.5 Maximale inhoud van huidige bedrijfswoning (540 m^3) toestaan

Op Nieuw Oranjekanaal 95 staat een bedrijfswoning. Volgens de bebouwingsnormen in het ontwerp mag deze woning een maximale inhoud hebben van 250 m^3. De huidige inhoud van de woning is 540 m^3. Reclamant veronderstelt dat het niet de bedoeling zal zijn een gedeelte van de bestaande woning "weg te bestemmen". Reclamant verzoekt de maximale inhoud van de bedrijfswoning in artikel 6.2.2 onder b van de regels, conform de bestaande toestand te bepalen op 540 m^3.

Reactie/ Voorstel

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

> Regels: bij artikel 6 Bedrijventerrein onder 6.2.2b het maximum van 250 m^3 te vervangen door 540 m^3.

3.6 Zorg voor goede, moderne voorzieningen, infrastructuur en ontsluiting

Reclamant juicht toe dat er een adequaat bestemmingsplan voor dit gebied komt. Het gebied is via de Hoeksebaan goed bereikbaar, maar de ontsluiting van de bedrijven via het Nieuw Oranjekanaal laat heel veel te wensen over. Voorbeelden uit de praktijk tonen aan dat de bereikbaarheid van de bedrijven aan deze doodlopende weg is verslechterd. Reclamant is gevestigd aan het einde van de weg en heeft dus de meeste last van belemmeringen.
Reclamant verzoekt op en rond het bedrijventerreinen te zorgen voor moderne voorzieningen als riolering, glasvezelnet, straatverlichting, een waterleiding van een fatsoenlijke diameter en een elektriciteitsnet van voldoende capaciteit.
Ook verzoekt reclamant adequate maatregelen te treffen om de goede ontsluiting te garanderen. Reclamant staat er niet negatief tegenover bij te dragen in de kosten van de bedoelde voorzieningen.

Reactie

De inrichting van het bedrijventerrein, de infrastructuur en de voorzieningen betreffen het uitvoeringsniveau en worden bijvoorbeeld met een inrichtingsplan geregeld. Het bestemmingsplan vormt geen belemmering voor de gevraagde voorzieningen.
De openbare weg langs het Nieuw Oranjekanaal is overigens in eigendom van het Hoogheemraadschap van Delfland. Er zijn geen plannen bekend voor de aanleg van openbare verlichting, gemeenschappelijke riolering, internet en dergelijke voorzieningen.

Voorstel

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

4 Reclamant 4

De woning van reclamant ligt op ongeveer 50 meter van de bestemmingsplangrens ter plaatse van de grond- en slibbank van loswal "De Bonnen". In het geldende bestemmingsplan heeft deze locatie een agrarische bestemming. In het ontwerp heeft deze locatie een maatbestemming 'Bedrijf – 3' gekregen. Het betreft hier de formalisering van het feitelijke gebruik.

4.1 Bedrijf – 3 en nabijgelegen woningen

Reclamant geeft aan dat de bestemming 'Bedrijf – 3' rekening moet houden met naastgelegen woningen. Voor het bestemmingsplan is voor één woning akoestisch onderzoek uitgevoerd, maar de woningen op relatief korte afstand van dit bestemmingsplan, zoals de woning van reclamant, zijn in het akoestisch onderzoek niet meegenomen.
Reclamant stelt dat de woningen minimaal getoetst moet worden ten aanzien van het aspect geluid, aangezien de naastgelegen bestemming verandert van agrarisch naar bedrijf. Ook had het bestemmingsplan rekening moeten houden met woningen gelegen buiten het plangebied met betrekking tot milieuzonering.

Op grond van het bestemmingsplan is de bestemming grond- en slibbank gelegaliseerd. Reclamant stelt dat een grond- en slibbank is te vergelijken met een groothandel zand en grind, met een bedrijfsoppervlakte > 200 m^2 en is daarmee een categorie 3.2 c.q. een groothandel in afval en schroot, bedrijfsoppervlakte > 1000 m^2, opslagcapaciteit < 10.000 ton en is daarmee ook een categorie 3.2. De richtafstand voor een categorie 3.2 bedrijf bedraagt 100 meter. Uit de ruimtelijke onderbouwing kan niet worden gehaald of getoetst is aan deze zonering ten opzichte van de woning van reclamant.
Reclamant verzoekt om bij het formaliseren van het feitelijke gebruik, en daarmee de wijziging van agrarisch naar 'Bedrijf – 3', de milieubelasting op de woning van reclamant in kaart te brengen, zodat het woongenot ter plaatse gegarandeerd blijft voor nu en in de toekomst.

Reactie

Het huidige bedrijf van de grond- en slibbank is te vergelijken met een activiteit in de milieucategorie 3.2. Bij dergelijke bedrijven hoort volgens de richtlijnen van de VNG een indicatieve afstand van 100 meter tot een woonwijk. In een overgangsgebied mag een kortere indicatieve afstand van in dit geval 50 meter aangehouden worden. Bij de inrichting van gronden dient rekening gehouden te worden met de indicatieve afstanden die horen bij deze zonering.
Ook bij agrarische activiteiten gelden indicatieve richtafstanden. Die activiteiten lopen in milieucategorie uiteen van 2 voor fruitteelt, 3.2 voor een gemengd boerenbedrijf tot zelfs 4.1 voor varkensfokkerij.
Gezien de afstand van de woning tot deze locatie wordt er met het bestemmen van het feitelijk gebruik geen nieuw knelpunt veroorzaakt.

Voorstel

Wij stellen u voor de zienswijze ongegrond te verklaren.

5 Hoogheemraadschap van Delfland

5.1 Waterbelang onvoldoende geborgd

Reclamant geeft aan dat de huidige agrarische bestemming minimale mogelijkheden biedt voor het aanbrengen van verharding en bebouwing uitsluit. Dit maakt dat op agrarische percelen de neerslag goed in de bodem kan infiltreren. Door de functieverandering naar "bedrijf" zijn bebouwing en verharding juridisch gezien op deze gronden toegestaan. Hierdoor is er planologisch gezien een toename van verharding. De toename zorgt ervoor dat neerslag niet meer in de bodem kan infiltreren, maar versneld tot afstroming komt. Hierdoor ontstaat er een grotere belasting op het oppervlaktewatersysteem, waardoor in de omgeving het risico op waterschade groter wordt. Dit maakt, dat de effecten van de planologische toename van verharding in beeld moeten worden gebracht en dat juridisch bindende afspraken over compenserende maatregelen moeten worden vastgelegd. In dit ontwerpbestemmingsplan is dit aspect echter onvoldoende geborgd.

Als reden hiervoor geeft het ontwerpbestemmingsplan aan dat in de praktijk een groot deel van de gronden reeds bebouwd en verhard is, waardoor er fysiek gezien geen sprake is van een toename van verharding. Reclamant geeft aan dat het watertoetsproces van toepassing moet zijn. Dit houdt in, dat het waterbelang bij verandering in de planologische situatie geborgd moet zijn. Bovendien is voor een aanzienlijk deel van de aanwezige bebouwing/verharding, voor zover bij reclamant bekend, nooit de benodigde ruimtelijke procedure doorlopen. Hierdoor is er ook geen moment in het verleden geweest, waarop de effecten van deze ontwikkelingen op het waterbelang in beeld zijn gebracht. De benodigde compenserende maatregelen voor deze ontwikkelingen zijn dan ook nog niet gerealiseerd.
Reclamant verzoekt daarom in samenspraak een vergelijking te maken tussen de huidige en de voorziene planologische mogelijkheden voor het realiseren van bebouwing en verharding binnen het plangebied. Op basis van de planologische toename van verharding kan met behulp van de watersleutel van Delfland de benodigde watercompensatie berekend worden. Vervolgens dienen afspraken over invulling van deze wateropgave te worden gemaakt en moet realisatie hiervan juridisch bindend worden vastgelegd. Wat reclamant betreft, kan dit in de vorm van een voorwaardelijke bepaling gekoppeld aan het gebruik van het terrein of in een overeenkomst.

Specifiek gaat het om de volgende ruimtelijke ontwikkelingen:

5.1.1 Munitiezeverij

De geldende bestemming voor dit perceel is agrarisch. Het ontwerpbestemmingsplan maakt functiewijziging mogelijk naar de bestemming 'Bedrijf – 3', met aanduiding voor de munitiezeefinrichting.

Reactie/ Voorstel

Zie onze reactie bij zienswijze 2.2, waarbij wordt aangegeven dat de munitiezeverij is ontmanteld en wordt voorgesteld het ontwerpbestemmingsplan hierop aan te passen. Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

5.1.2 Composteringsbedrijf

In het geldende bestemmingsplan heeft dit terrein deels een agrarische en deels een bedrijfsbestemming. In het ontwerp de bestemming 'Bedrijf – 4' met bouwvlak, maar het ontwerpbestemmingsplan laat toe dat het totale perceel verhard kan worden. Reclamant onderschrijft het voorstel voor de compenserende waterberging op het terrein zoals in de toelichting is aangegeven. Reclamant maakt graag afspraken over het type voorziening. Daarnaast wil reclamant dat de watercompensatie juridisch bindend wordt geborgd.

Reactie

Naast de extra verharding van de ontwikkelaar is er gelijktijdig een extra waterberging van 3000 m^3 aangelegd, in overleg met het waterschap.

Voorstel

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

> Regels: bij artikel 4 Bedrijf – 4 onder 4.2.2 een lid c op te nemen luidende "binnen de bestemming dient de opvang van 3000 m^3 waterberging gewaarborgd te zijn.

5.1.3 Potgrondbedrijf

In het geldende plan heeft dit terrein een agrarische bestemming, met de mogelijkheid van glastuinbouw. In het ontwerp heeft het de bestemming 'Bedrijventerrein', waarmee de bebouwings- en verhardingsmogelijkheden significant toenemen. Reclamant wil dat de watercompensatie juridisch bindend wordt geborgd in de regels.

Reactie

Ten aanzien van het potgrondbedrijf is er geen sprake van een significante toename van verharding. Ook met glastuinbouw was volledige verharding mogelijk. Wel wordt met het vastleggen van de polderwatergang als 'Water' een hoeveelheid wateroppervlak planologisch vastgelegd, waar dit eerder nog niet vastgelegd was.

Voorstel

Wij stellen u voor de zienswijze ongegrond te verklaren.

5.2 Onduidelijk is of onverhard terrein gebouwen toestaat

In de bestemming voor Nieuw Oranjekanaal 73-75 is geregeld dat ter plaatse van de 'specifieke bouwaanduiding – 1' minimaal 33% van de gronden onverhard moet blijven. Het is voor reclamant onduidelijk of deze aanduiding voor verharden én voor bouwen geldt, of uitsluitend voor verharden van gronden. Reclamant verzoekt dit te verduidelijken.

Reactie

Voor dit terrein wordt een andere wijze van bestemmen voorgesteld (zie hiervoor ook de beantwoording bij reclamant 6). Voorgesteld wordt om de rand van het terrein te bestemmen als 'Groen' met 'waterberging'. Op deze manier wordt een hoeveelheid waterberging geregeld die nodig is in verband met de toename aan verharding. De noodzakelijke hoeveelheid waterberging is berekend met behulp van de watersleutel

van het hoogheemraadschap en bedraagt 72 m^3 per 1.000 m^2 extra verharding. De verharding kan hier toenemen met ongeveer 3.300 m^2, zodat een waterberging nodig is van 240 m^3.

Voorstel

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

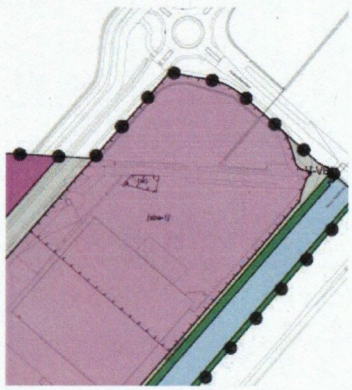
Toelichting: In paragraaf 4.1.3 komt de laatste zin over minimaal 33% onverhard te vervallen.

Regels: Bij de bebouwingsnormen van 6.2.2 (Bedrijventerrein) vervalt lid d: "ter plaatse van op de verbeelding aangegeven 'specifieke bouwaanduiding - 1' dient minimaal 33 % van de gronden onverhard te blijven."

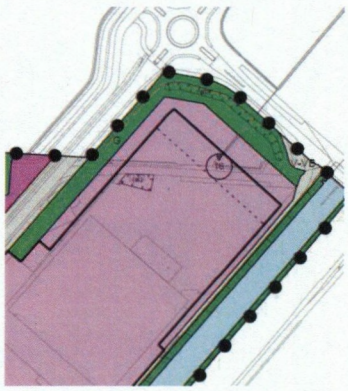
Bij artikel 7 Groen onder 7.1 een lid op te nemen luidende "ter plaatse van de op de verbeelding aangegeven aanduiding 'waterberging' dient de opvang van 240 m^3 waterberging gewaarborgd te zijn;".

Verbeelding: De 'specifieke bouwaanduiding – 1' komt te vervallen. Op de verbeelding wordt voor de bestemming Bedrijventerrein een bouwvlak opgenomen, waarbinnen gebouwen zijn toegestaan.

Nabij de Hoeksedwarsbaan wordt een strook met de bestemming 'Groen' en een aanduiding 'waterberging' opgenomen.



Uitsnede ontwerp



Uitsnede voorstel

5.3 Merendeel van de ontwikkelingen heeft invloed op watersysteem

Zowel in de toelichting als in de bijlage bij de toelichting is een waterparagraaf opgenomen. Beide teksten zijn echter niet in overeenstemming met elkaar. Reclamant verzoekt beide teksten in overeenstemming met elkaar te brengen. Daarnaast is in de waterparagraaf opgenomen: "Het merendeel van de ontwikkelingen heeft geen invloed op het watersysteem.". Vanwege bovenstaande reden is dit onjuist en reclamant verzoekt dit aan te passen in de toelichting.

Reactie

Wij onderschrijven bovengenoemde opmerking en stellen u voor de tekst in de toelichting daarop aan te passen.

Voorstel

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

> Toelichting: In paragraaf 5.4.1 De zin "Het merendeel van de ontwikkelingen heeft geen invloed op het watersysteem." te vervangen door de zin:
> "Meerdere gerealiseerde ontwikkelingen hebben invloed gehad op het watersysteem. Afspraken over watercompensatie zijn planologisch niet vastgelegd. Enkele nieuwe ontwikkelingen hebben invloed op het watersysteem."

5.4 Een deel van "vrijwaringszone – dijk" ontbreekt op verbeelding

De beschermingszone van de primaire waterkering is weergegeven met de bestemming 'vrijwaringszone – dijk'. Een deel van de buitenbeschermingszone is echter nog niet op de verbeelding weergegeven. Wij verzoeken u ook dit deel van de beschermingszone als 'vrijwaringszone – dijk' te bestemmen.

Reactie/ Voorstel

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

> Verbeelding: Ter plaatse van beschermingszones (zoals opgenomen in de keur) wordt de beschermingszone aangegeven met de bestemming 'vrijwaringszone – dijk'.

5.5 Gemeente heeft zorgplicht bij inzameling (bedrijfsmatig) afvalwater

Bij omzetting van de agrarische bestemming naar een bedrijfsbestemming is het ook van belang, dat (bedrijfsmatig) afvalwater op een goede manier wordt ingezameld en naar de afvalwaterzuivering wordt afgevoerd. Uit een door Delfland uitgevoerde inventarisatie blijkt, dat een groot deel van de bedrijven binnen het plangebied niet op riolering aangesloten is. Het afvalwater wordt (al dan niet via een individuele behandeling afvalwater; IBA) op het oppervlaktewater (het Oranjekanaal) geloosd. Gemeenten hebben een zorgplicht voor de inzameling van stedelijk afvalwater. Wij vragen u, hoe u invulling geeft aan uw zorgplicht bij deze planologische wijziging.

Reactie

Het ontwerpbestemmingsplan staat de zorgplicht rond de inzameling van afvalwater niet in de weg. Het gevraagde betreft het uitvoeringsniveau en wordt niet geregeld in een bestemmingsplan. Voor zover bekend zijn er op dit moment geen concrete uitvoeringsplannen voor uitbreiding van het rioleringsstelsel rond het bedrijventerrein Nieuw Oranjekanaal.

Voorstel

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

6 Mustang Beheer B.V

Reclamant is eigenaar van perceel Nieuw Oranjekanaal 75. Hij heeft overeenstemming bereikt met de erven over het aangrenzende perceel (sectie A no 1932) en is in onderhandeling met de gemeente Rotterdam over de aankoop van enkele

aangrenzende strookjes grond en ook in onderhandeling met de eigenaresse van het perceeltje grond waarop een stacaravan is geplaatst.

6.1 Functieaanduiding wonen is in strijd met de provinciale verordening

Reclamant geeft aan dat de functieaanduiding wonen in strijd is met de Verordening Ruimte 2014 van de Provincie Zuid-Holland. Bij functiemenging mag een bestemmingsplan in beperkte mate voorzien in nieuwe woningen, bedrijfswoningen, en andere functies, voor zover dit niet in strijd is met het eerste lid. Het eerste lid schrijft voor dat een bestemmingsplan dat betrekking heeft op een bedrijventerrein bedrijven toelaat in de hoogst mogelijke milieucategorie, waarbij wel rekening wordt gehouden met toekomstige ontwikkelingen die zijn opgenomen in een (onder meer) onherroepelijk bestemmingsplan. Van die toekomstige ontwikkelingen is hier geen sprake, en daarmee vormt de woonbestemming voor één stacaravan een enorme beperking om invulling te geven aan het bepaalde in lid 1. Feitelijk wordt daarmee de realisering van een bedrijfsbestemming op de overige gronden vrijwel onmogelijk gemaakt. Reclamant is bereid een anterieure overeenkomst te sluiten ter zake van het kostenverhaal, waaronder de kosten bij een eventuele onteigening van dit perceel. Hieraan kan worden toegevoegd dat de stacaravan, met instemming van de deelgemeente Hoek van Holland, in 1978 is geplaatst om te voorzien in de huisvesting van een bepaald gezin. Voor dit gezin was in Hoek van Holland geen geschikte woonruimte beschikbaar. De heer en mevrouw van dat gezin zijn al lang geleden gestorven en de stacaravan is sinds jaar en dag niet meer als woonruimte in gebruik.

Reactie

De functieaanduiding voor het toestaan van een stacaravan op de locatie Nieuw Oranjekanaal 51 is overgenomen uit het geldende bestemmingsplan. De grond waarop de caravan staat is nu in particulier bezit. De gemeente heeft aangegeven niet over te gaan tot onteigening. Het is aan reclamant om deze gronden te verwerven. Wanneer reclamant de eigendom verworven heeft, kan de caravan door reclamant verwijderd worden. De gronden hebben verder ook de bestemming 'Bedrijventerrein'.

Voorstel

Wij stellen u voor de zienswijze ongegrond te verklaren.

Ambtelijke aanpassing

Regels: We stellen voor om bij artikel 6.1 onder c. toe te voegen: met dien verstande dat, indien het gebruik definitief is beëindigd, het opnieuw innemen van een opstelplaats voor een stacaravan niet is toegestaan (zie ook onder A3).

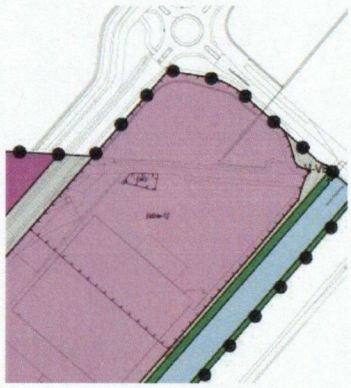
6.2 Maximum bouwhoogte van gebouwen verhogen naar 16 meter

Reclamant wil een bouwplan realiseren waarin een bouwhoogte van minimaal 16 meter is vereist. In 2010 is hiervoor ook een projectbestemmingsplan in procedure gebracht, met daarin een bouwhoogte van 16 meter. Reclamant ziet geen reden waarom deze hoogte ook nu niet is opgenomen. Ter nadere onderbouwing van deze noodzakelijke bouwhoogte zijn doorsnede tekeningen meegestuurd van een bedrijfsgebouw dat reclamant voor ogen staat.

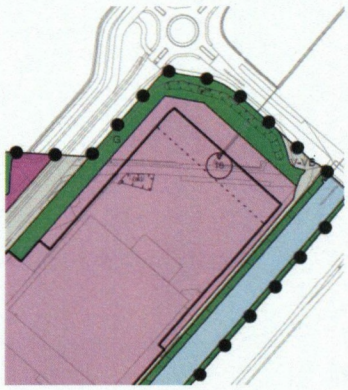
Reactie
In het projectbestemmingsplan uit 2010 (waarvan de procedure niet is afgerond) zijn verschillende bouwhoogtes opgenomen. Voor het grootste deel is de hoogte maximaal 13 meter, op de kop langs de Hoeksedwarsbaan is een strook ten behoeve van hoogteaccenten met een maximum bouwhoogte van 16 meter opgenomen.
Wij stellen u voor tegemoet te komen aan verzoek van reclamant en de bouwhoogte (met bouwvlak en hoogteaccent), zoals opgenomen in het projectbestemmingsplan over te nemen.

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

Regels: Aan de bebouwingsnormen van 6.2.2 (Bedrijventerrein) onder a. toe te voegen: "tenzij op de verbeelding anders is aangegeven."
Verbeelding: Binnen de bestemming Bedrijventerrein nabij de Hoeksedwarsbaan het bouwvlak aan te geven en het hoogteaccent van 16 meter.



Uitsnede ontwerp



Uitsnede voorstel

6.3 Niet minimaal 33% onverhard aanhouden
Ter plaatse van op de verbeelding aangegeven 'specifieke bouwaanduiding – 1' dient minimaal 33% van de gronden onverhard te blijven. Reclamant geeft aan dat deze voorwaarde geen rendabele ontwikkeling van het terrein mogelijk maakt. Daarom verzoekt reclamant deze tekst te wijzigen in: "dient minimaal 30% van de gronden onbebouwd te blijven". En verzoekt dit in de toelichting onder 4.1.3 op te nemen.

Reactie
In het kader van waterbeheer en waterveiligheid is bij een toename van verharding extra waterberging nodig om regenwater langer vast te houden. Voor dit terrein wordt een andere wijze van bestemmen voorgesteld ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan. Voorgesteld wordt de rand van het terrein te bestemmen als 'Groen' en 'waterberging' (zie ook zienswijze 5.2). Op deze manier wordt voldoende compensatie geboden in het kader van waterbeheer en waterveiligheid en is het niet langer nodig de bepaling op te nemen dat 33% van de gronden onverhard dient te blijven.

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

Toelichting: In paragraaf 4.1.3 komt de laatste zin over minimaal 33% onverhard te vervallen.
Regels: Bij de bebouwingsnormen van 6.2.2 (Bedrijventerrein) vervalt lid d: "Ter plaatse van op de verbeelding aangegeven 'specifieke bouwaanduiding - 1' dient minimaal 33 % van de gronden onverhard te blijven."
Verbeelding: De 'specifieke bouwaanduiding – 1' komt te vervallen.

6.4 Specifieke gebruiksregels opnemen voor ontsluiting terrein
Reclamant verzoekt aan de specifieke gebruiksregels een lid toe te voegen om de bereikbaarheid en ontsluiting van Nieuw Oranjekanaal 73-75 als volgt te regelen:
De beoogde bereikbaarheid en ontsluiting van op de verbeelding aangegeven specifieke bouwaanduiding – 1 wordt verwezenlijkt door a. een verkeerinfrastructuur die zo veel mogelijk gebruik maakt van de bestaande infrastructuur; en b. de mogelijkheid van een ontsluiting op de Hoeksedwarsbaan.
En levert ter ondersteuning een door Westland Company op 9 januari 2017 opgestelde notitie "verkeersgeneratie nieuwe uitbreiding".

Reactie
Een extra aansluiting voor het bedrijventerrein is niet gewenst en leidt tot verkeersonveilige situatie. Alle bedrijven hebben een ontsluiting vanaf de weg langs het Nieuw Oranjekanaal. Dit is een helder stedenbouwkundig principe.
Een nieuwe aansluiting zorgt voor een extra kruising met de fietsroute naar het Nieuw Oranjekanaal en voor een doorsnijding van de gewenste groene bufferzone. Verder komt de aansluiting te dicht bij de rotonde te liggen, met gevolgen voor aanliggende fietspad. Het fietspad moet dan ter hoogte van de aansluiting worden uitgebogen voor de opstelruimte van auto's, om voldoende zicht op fietsers te garanderen. Dit leidt tot een ongewenste situatie waarin het fietspad op een korte afstand 3 uitbuigingen krijgt.

Voorstel
Wij stellen u voor de zienswijze ongegrond te verklaren.

7 Renewi Nederland B.V
Reclamant is eigenaar van de composteringslocatie aan het Nieuw Oranjekanaal 45.
Reclamant vindt enerzijds dat de bedrijfsvoering wordt geschaad door het toestaan van een meer milieugevoelige woonbestemming. Anderzijds door het gegeven dat het ontwerp onvoldoende flexibiliteit biedt voor de toekomst, waardoor de continuïteit van het bedrijf op haar locatie wordt bedreigd.

7.1 Bestemmingsomschrijving aanpassen aan verleende vergunning
De flexibiliteit van het ontwerpbestemmingsplan is voor reclamant te gering en is niet toekomstbestendig. De wereld van de afvalverwerking verandert in snel tempo, waarbij hoogwaardig hergebruik het streven is. De huidige compostering past weliswaar

binnen een dergelijk hoogwaardig hergebruik, maar nieuwe initiatieven moeten mogelijk blijven.
De locatie aan het Nieuwe Oranjekanaal, gelegen buiten woongebied, maar wel op werkbare afstand ervan, is bestemmingsplan technisch geschikt voor andere hoogwaardige recyclingactiviteiten. Voor de locatie is een vergunning (bouw en milieu) verstrekt ten behoeve van recyclingactiviteiten. Dit brengt mee dat de bestemmingsomschrijving en ook de plankaart (begrenzing inrichting) moet worden gewijzigd om deze in lijn te brengen met de huidige vergunde situatie. Met een beperkte aanpassing, die recht doet aan een goede ruimtelijke ordening, aan de huidige situatie en enige flexibiliteit geeft, kan dit worden verbeterd, namelijk door de bestemmingsomschrijving aan te passen, bijvoorbeeld door in artikel 4.1 van de Regels de omschrijving onder a. te wijzigen in: "een recyclingbedrijf met compostering als hoofdactiviteit met het daarbij behorende erf en werkterrein, voorzieningen..... etc.". Een alternatief kan zijn door in artikel 4.1 de omschrijving van 'Bedrijf – 4' uit te breiden, bijvoorbeeld door een sub b toe te voegen: "b. bedrijfsactiviteiten ten behoeve van recycling en afvalverwerking t/m VNG lijst categorie 4.1".

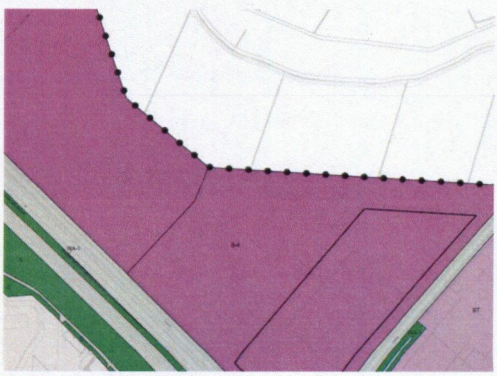
Reactie
Er bestaat geen bezwaar tegen uitbreiding van de omschrijving van de bestemming, aansluitend op de verleende vergunning voor de toegelaten hoofd- en nevenactiviteiten.

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

Regels: Bij de bestemmingsomschrijving 4.1 (van 'Bedrijf – 4') een sublid b. toe te voegen, luidende "bedrijfsactiviteiten ten behoeve van recycling en afvalverwerking t/m VNG-lijst milieucategorie 4.1.;

Ambtelijke aanpassing

Verbeelding: De begrenzing tussen 'Bedrijf – 3' en 'Bedrijf – 4' ongeveer 200 meter naar het noordwesten op te schuiven, zodat het bestemmingsvlak aansluit bij de kadastrale begrenzing van het perceel (zie onder A2).



Uitsnede ontwerp



Uitsnede voorstel

7.2 Solitaire woning past totaal niet binnen dit gebied

In het ontwerp verandert de bestemming van Nieuw Oranjekanaal 115 van een bestemming 'dienstwoning' naar de bestemming 'wonen'. Tegen deze verandering in een meer milieugevoelige bestemming maakt reclamant bezwaar. Het toekennen van de bestemming 'wonen' aan dit solitaire object past totaal niet in de ruimtelijke ordening van het gebied en geeft status aan een meer gevoelige bestemming die ongewenst is om de volgende redenen:

- De ligging van het object ten opzichte van het bedrijfsterrein. In de plankaart van het ontwerpbestemmingsplan wordt de postzegel van de voorgestelde woonlocatie goed zichtbaar en is duidelijk te zien dat deze niet past in de omgeving.
- De geldende geluidruimte van Europoort-Maasvlakte, van het verkeer en van het naastgelegen bedrijfsterrein. Het Akoestisch onderzoek (bijlage 3 bij ontwerpbestemmingsplan) is volledig gefocust op de impact op de betreffende woning en daarmee wordt gesuggereerd dat het een kwetsbaar object is. De toelaatbare geluidsruimte is al opgevuld door railverkeer en industrielawaai afkomstig van Europoort-Maasvlakte. De voorkeurswaarde wordt bij Nieuw Oranjekanaal 115 overschreden en als gevolg daarvan wordt in het ontwerp voorgesteld om hogere waarden aan te vragen bij het college van B&W. De conclusie zou naar onze mening moeten zijn dat de locatie Nieuw Oranjekanaal 115 niet geschikt is voor de beoogde woonbestemming.

Reactie/ Voorstel

Wij stellen u voor de zienswijze gegrond te verklaren en het ontwerpbestemmingsplan aan te passen zoals wordt voorgesteld bij zienswijze 3.2.

7.3 Toelichting over 'Geur' aanpassen omdat situatie verbeterd is

In de toelichting bij paragraaf 6.6. 'Geur' staat een omschrijving die afwijkt van het gestelde in subparagraaf 3.3.6 en in de onderliggende Bijlage 5 'Lucht- en geuronderzoek'. Wij verzoeken u deze teksten op elkaar af te stemmen. De tekst van paragraaf 6.6 suggereert dat er geen verbeteringen hebben plaatsgevonden. De pagina's 6 en 7 van het Lucht- en geuronderzoek (Bijlage 5) geven een andere en betere toelichting.

Reactie/ Voorstel

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

Toelichting: In paragraaf 6.6 de passage "Binnen het plangebied veroorzaakt het Composteringsbedrijf Van Vliet B.V. geuruitstoot. Er is sprake van een vergunde situatie. Er is geen aanleiding te veronderstellen dat deze contour anno nu anders zou zijn. De in 2008 voorgenomen veranderingen en uitbreidingen van het bedrijf hebben niet plaatsgevonden. De geurbelasting (ge/m^3) voor enkele beoordelingsposities is in het milieuonderzoek en de MER weergegeven." te vervangen door:
"De in 2008 voorgenomen veranderingen en uitbreidingen van het bedrijf hebben plaatsgevonden. De buitencompostering is beëindigd en alles vindt nu binnen plaats. De geurbelasting voor de omgeving is daarmee gesaneerd. Dat houdt in dat de perioden met klachtengolven nu voorbij zijn. Sporadisch krijgt de DCMR nu nog wel eens een klacht, maar dat is niets in vergelijking met de situatie voorafgaand aan de

sanering. In de vergunning zijn geurcontouren vastgelegd waar het bedrijf aan moet voldoen."

8 Reclamant 8

Reclamant is (mede)eigenaar van het tuinbouwbedrijf aan Bonnenweg 30 gelegen direct naast de grond- en slibbank van Loswal de Bonnen.

8.1 Grond- en slibbank niet bestemmen als bedrijventerrein

De tijdelijke grond- en slibbank is een agrarisch gebied waar op dit moment bodemsanering plaatsvindt, mede door een afdeklaag van slib. In alle voorwaarden is opgenomen dat steeds een beperkte oppervlakte in gebruik is voor slibverwerking. De rest van de oppervlakte, meer dan 70%, blijft als agrarisch gebied, zodat alle flora en fauna in stand blijft. Het is niet gewenst dit terrein nu als bedrijventerrein te bestemmen.

Reactie

De grond- en slibbank heeft in het ontwerpbestemmingsplan de bestemming 'Bedrijf – 3' gekregen, waarin alleen het gebruik als grond- en slibbank is toegestaan. Er wordt wel over een ander gebruik nagedacht voor de situatie dat de grond- en slibbank niet langer nodig is. Zie hiervoor de beantwoording bij reclamant 2.

Voorstel

Wij stellen u voor de zienswijze ongegrond te verklaren.

8.2 Een munitiezeefinrichting is volstrekt ongepast in dit gebied

De vergunning of ontheffing voor een munitiezeefinrichting is volstrekt ontoereikend, ongewenst en niet gepast in dit gebied.

Reactie

De (tijdelijke) munitiezeefinrichting is niet meer in gebruik en is inmiddels ontmanteld. De beheerder van de locatie heeft (met zienswijze 2.2) gevraagd de aanduiding niet langer in het bestemmingsplan op te nemen. Als reactie op zienswijze 2.2 wordt voorgesteld de munitiezeefinrichting niet in het bestemmingsplan op te nemen.

Voorstel

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

8.3 Groenstrook rond compostbedrijf is nodig als buffer

Reclamant stelt dat in alle vergunningen en bestemmingen van en voor het composteringsbedrijf opgenomen is dat er een groenstrook aanwezig is rondom het composteringsbedrijf. Zo is er geen overlast van overwaaiende rommel en de afvalhopen zijn niet zichtbaar vanuit de omgeving. Deze groenstrook is de laatste jaren niet goed onderhouden, waardoor de groenstrook bijna niet meer aanwezig is.
Het is gewenst de groenstrook om het gehele compostbedrijf in het bestemmingsplan op te nemen.

Reactie
In 2015 is tussen de gemeente en Stichting Loswal de Bonnen een uitvoeringsovereenkomst gesloten over aanleg en het onderhoud van bedoelde groenstrook. De overeenkomst is gesloten in het kader van de verbetering van de ecologische en recreatieve verbindingen in de Oranjebuitenpolder en de Bonnenpolder. Afgesproken is dat in maart 2017 het beheer en onderhoud overgaat naar de Stichting Loswal de Bonnen. Er bestaat geen bezwaar tegen het opnemen van deze strook in het bestemmingsplan met de bestemming 'Groen'. Het betreft een strook met een breedte van 12 à 15 meter op het talud van de loswal. De zone betreft ook de gronden van de locatie van het composteringsbedrijf.

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



Uitsnede ontwerp



Uitsnede voorstel

8.4 Bebouwing grond- en slibbank geeft onaanvaardbare schaduw
Voor het tuinbouwbedrijf van reclamant aan de Bonnenweg 30, grenzend aan het terrein van de grond- en slibbank, ontstaat een onaanvaardbare schaduwhinder als er bebouwing gaat plaatsvinden op dat terrein. Een bezonningsonderzoek heeft niet plaatsgevonden. Dit is toch al een reden om niet in te stemmen met de wijziging van de bestemming. Omdat het terrein al verhoogd is, is het gewenst dat de bebouwing nooit schaduwhinder mag geven op de kavel met glastuinbouwbestemming.

Reactie
De locatie voor de grond- en slibbank heeft de bestemming 'Bedrijf – 3' gekregen, waarin alleen het gebruik als grond- en slibbank is toegestaan. Binnen deze bestemming is geen bebouwing toegestaan.

Voorstel
Wij stellen u voor de zienswijze ongegrond te verklaren.

8.5 Een financiële onderbouwing ontbreekt

Er is geen financiële onderbouwing voor wat de gevolgen zijn van de omzetting van agrarisch gebied naar bedrijventerrein. Er wordt ook niets gecompenseerd.

Reactie

Voor de grond- en slibbank is het feitelijk gebruik bestemd. Een financiële compensatie is niet aan de orde.

Voorstel

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

9 Reclamant 9

Reclamant is (mede)eigenaar van het tuinbouwbedrijf aan Bonnenweg 30 gelegen direct naast de grond- en slibbank van Loswal de Bonnen.

9.1 Grond- en slibbank niet bestemmen als bedrijventerrein

Reclamant maakt bezwaar tegen de omzetting van het bestaande agrarische gebied naar bedrijventerrein met milieucategorie 4. Het betreft een gebied van rond de 20 hectare waar een sanering van de bodem plaatsvindt.

Reactie

De locatie voor de grond- en slibbank heeft de bestemming 'Bedrijf – 3' gekregen, waarin alleen het gebruik als grond- en slibbank is toegestaan. De grond- en slibbank is dus niet als bedrijventerrein bestemd.

Voorstel

Wij stellen u voor de zienswijze ongegrond te verklaren.

9.2 Groenstrook rond grond- en slibbank bestemmen als groen

De groenstrook rond de grond- en slibbank wordt in het ontwerp niet meegenomen als 'Groen'. Reclamant stelt dat in de hinderwetvergunning is aangegeven dat overal een groenstrook aanwezig is om het terrein aan het oog te onttrekken.

Reactie

In 2015 is tussen de gemeente en Stichting Loswal de Bonnen een uitvoeringsovereenkomst gesloten over aanleg en het onderhoud van bedoelde groenstrook. De overeenkomst is gesloten in het kader van de verbetering van de ecologische en recreatieve verbindingen in de Oranjebuitenpolder en de Bonnenpolder. Er bestaat geen bezwaar tegen het opnemen van deze strook in het bestemmingsplan met de bestemming 'Groen'. Het betreft een strook met een breedte van 12 à 15 meter op het talud van de loswal. De zone betreft ook de gronden van de locatie van het composteringsbedrijf.

Voorstel

Wij stellen u voor de zienswijze gegrond te verklaren en het ontwerpbestemmingsplan aan te passen zoals voorgesteld wordt bij zienswijze 8.3.

9.3 Een watergang ter voorkoming van wateroverlast ontbreekt

Over de watergang ter voorkoming van wateroverlast wordt niets vermeld.

Reactie

Op de grens van het bestemmingsplan is in de huidige situatie een (smalle) polderwatergang aanwezig. De watergang ligt deels in dit bestemmingsplan en is toegestaan binnen de bestemmingen 'Bedrijf – 3' en 'Bedrijf – 4'.
Het is nodig wateroverlast te voorkomen en ter voorkoming van wateroverlast is binnen deze bestemmingen de aanleg van veel meer wateroppervlak toegestaan dan de huidige watergangen. In de toelichting van het bestemmingsplan is een hoofdstuk Water opgenomen met onder meer de omschrijving van het huidige watersysteem en de wateropgave. De bestemming laat het aanleggen van watergangen en waterpartijen binnen diverse bestemmingen (waaronder 'Bedrijf – 3' en 'Bedrijf – 4') nadrukkelijk toe. Op de terreinen zijn meerdere waterbassins, watertanks en watergangen aanwezig. Het is niet doelmatig de exacte locatie van deze polderwatergangen of waterberging vast te leggen, waardoor de flexibiliteit blijft bestaan om dit op verschillende manieren aan te leggen of te regelen/ compenseren.

Voorstel:

Wij stellen u voor de zienswijze ongegrond te verklaren.

9.4 Bebouwing grond- en slibbank geeft mogelijk schaduw

De hoogte van de toegestane bebouwing wordt niet omschreven. De bebouwing op het bedrijfsterrein van de grond- en slibbank geeft mogelijk schaduwhinder op het kassencomplex van reclamant.

Reactie:

De locatie voor de grond- en slibbank heeft de bestemming 'Bedrijf – 3' gekregen, waarin alleen het gebruik als grond- en slibbank is toegestaan. Binnen deze bestemming is geen bebouwing toegestaan.

Voorstel

Wij stellen u voor de zienswijze ongegrond te verklaren.

9.5 Geluidhinder van bedrijven grond- en slibbank verstoort woonklimaat

Reclamant vraagt naar de toegestane geluidsnorm die de bedrijven bij elkaar opgeteld mogen uitstoten in relatie tot een leefbaar woonklimaat.

Reactie

De grond- en slibbank is niet als bedrijventerrein bestemd.

Voorstel

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

9.6 Uitstoot geur en schadelijke stoffen hindert leefklimaat

De uitstoot van geur en schadelijke stoffen van bedrijven op het bedrijventerrein met milieucategorie 4 vormt mogelijk hinder voor een gezond leefklimaat. Reclamant vraagt aan welke regels de bedrijven op een milieucategorie 4 bedrijventerrein gebonden zijn.

Reactie

In de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan wordt in de paragrafen 6.5 en 6.6 ingegaan op de aspecten luchtkwaliteit en geur. In de conclusie bij die paragrafen is aangegeven dat het ontwerp voldoet aan de Wet luchtkwaliteit en dat het aspect geur geen toetsingsgrond betreft. Overigens zijn op het bedrijventerrein geen bedrijven met milieucategorie 4 toegestaan en is de grond- en slibbank niet als bedrijventerrein bestemd. Categorie 4 is wel van toepassing voor het bedrijf met de bestemming Bedrijf - 4 (het composteringsbedrijf).

Voorstel

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

Ambtelijk voorgestelde aanpassing(en) van het ontwerpbestemmingsplan

A1 Geen hogere waarde procedure nodig

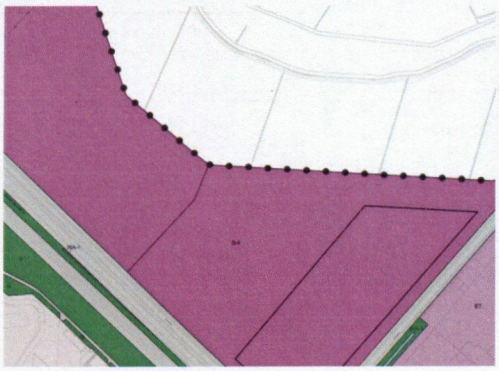
In het ontwerpbestemmingsplan is er abusievelijk van uitgegaan dat het omzetten van een bedrijfswoning naar een gewone woning een nieuwe geluidsgevoelige situatie betreft in het licht van de Wet geluidhinder. De is echter niet het geval, want de bedrijfswoning was in het geldende bestemmingsplan bestemd. Het voeren van een hogere waarde procedure en toetsing aan het Rotterdams Ontheffingsbeleid is daarom niet aan de orde.

De toelichting en het akoestisch onderzoek zijn er abusievelijk van uitgegaan dat wonen op deze locatie nog niet bestemd was.
Wij stellen u voor het akoestisch onderzoek uit de bijlage te laten vervallen. Ook stellen wij u voor om de paragrafen 6.4.1, 6.4.2, 6.4.3, 6.4.4 en 6.4.5, en ook Bijlage 3 en 4 van de toelichting te laten vervallen en aan paragraaf 6.4 de volgende passage toe te voegen:

> Het plangebied kent geen nieuwe geluidgevoelige situaties in het kader van de Wet geluidhinder. Akoestisch onderzoek en het nemen van een besluit hogere waarden kan daarom achterwege blijven.

A2 Aanpassen bestemmingsgrens tussen B-3 en B-4

Verbeelding: De begrenzing tussen 'Bedrijf – 3' en 'Bedrijf – 4' ongeveer 200 meter naar het noordwesten op te schuiven, zodat het bestemmingsvlak aansluit bij de kadastrale begrenzing van het perceel.



Uitsnede ontwerp



Uitsnede voorstel

A3 Opstelplaats

We stellen voor om bij artikel 6.1 onder c. toe te voegen:

"met dien verstande dat, indien het gebruik definitief is beëindigd, het opnieuw innemen van een opstelplaats voor een stacaravan niet is toegestaan."

A4 Nabijheid beschermd natuurgebied

We stellen voor om in de toelichting in paragraaf 6.2.1 de conclusie over de planm.e.r.-beoordeling te vervangen door de volgende tekst:

Het bestemmingsplan is grotendeels conserverend en staat enkele nieuwe ontwikkelingen toe. Gezien de maximale omvang van deze ontwikkelingen worden geen (grote) negatieve effecten op het milieu verwacht. Dit blijkt uit de in dit hoofdstuk beschreven milieuthema's.

Door het bestemmingsplangebied loopt de ecologische verbinding Nieuw Oranjekanaal. Het bestemmingsplan maakt geen ontwikkelingen mogelijk die tot negatieve effecten kunnen leiden op de huidige kwaliteit van die verbinding. Het bestemmingsplan is 'uitvoerbaar' vanuit het oogpunt van de Wet Natuurbescherming, omdat indien nodig naar verwachting een ontheffing zal worden verkregen. Voor de ontheffing is het nodig voorafgaand de juiste mitigerende maatregelen te treffen of een vastgestelde gedragscode te volgen. Er worden geen significante negatieve effecten op Natura 2000-gebieden verwacht.

Het bestemmingsplan is niet kaderstellend voor mogelijke toekomstige m.e.r.-(beoordelings)plichtige activiteiten, zodat het bestemmingsplan niet planm.e.r.-plichtig is.

A5 Effecten van ontwikkelingen

Wij stellen u voor om in de toelichting bij paragraaf 6.9.2 Effecten van ontwikkelingen de tweede alinea te vervangen:

Het bestemmingsplangebied is gelegen in en nabij diverse gebieden die deel uitmaken van het Natuurnetwerk Nederland (waarbinnen ook Natura 2000-gebieden zijn opgenomen). Het Nieuw Oranjekanaal vormt een ecologische verbinding binnen het Natuurnetwerk. Het kanaal loopt gedeeltelijk door het bestemmingsplangebied. Op korte afstand van het bestemmingsplangebied is het Natura 2000-gebied Solleveld- en Kapittelduinen gelegen (deelgebied Staelduinse bos). Het bestemmingsplan is overwegend conserverend van aard en de ontwikkelingen hebben een lokaal karakter. Onderzocht is of het plan ontwikkelingen mogelijk maakt ten opzichte van de huidige

situatie die mogelijke significante effecten veroorzaken op Natura 2000-gebied. Voor de ontwikkeling waar dit mogelijk voor het effect stikstofdepositie de verwachting was, namelijk Nieuw Oranjekanaal 73-75, is onderzoek gedaan naar effecten van stikstofdepositie met AERIUS-Calculator. In de modellen is hetgeen planologisch mogelijk wordt gemaakt vergeleken met de feitelijke planologisch legale situatie en uit de resultaten van de onderzoeken (Bijlage Natuur Aanlegfase 20210119 & Mustang Beheer 20201110) blijkt dat hetgeen ruimtelijk mogelijk wordt gemaakt geen significante nadelige gevolgen heeft. Negatieve effecten op (de kwaliteit van) bovengenoemde gebieden en verbindingen worden dan ook niet verwacht.

A6 Besluit om geen milieueffectrapport op te stellen

Wij stellen u voor om in de toelichting bij paragraaf 6.2.1 Planm.e.r.-beoordeling de eerste alinea aan te vullen als volgt:

> Net als voor de vormvrije m.e.r.-beoordeling hoeft hiervoor geen aparte procedure te worden doorlopen en volstaat een gemotiveerde afweging in de toelichting bij het plan aangevuld met het besluit van B&W om geen milieueffectrapport op te stellen.

A7 Redactionele wijzigingen

Wij stellen u voor om enkele ondergeschikte, redactionele wijzigingen in het bestemmingsplan door te voeren, welke geen juridische gevolgen hebben voor de uitvoering van het plan.

Financiële en juridische consequenties/aspecten:

Het nieuwe bestemmingsplan legt vooral de huidige situatie vast.
Gelet op bovenstaande is het bestemmingsplan financieel uitvoerbaar. Bij de vaststelling van dit bestemmingsplan hoeft daarom geen exploitatieplan te worden vastgesteld.

Het bijbehorende ontwerpbesluit bieden wij u hierbij ter vaststelling aan.

Burgemeester en Wethouders van Rotterdam,

De secretaris,

V.J.M. Roozen

De burgemeester,

B. Wijbenga-van Nieuwenhuizen, l.b.

Bijlage(n):

Dit raadsvoorstel bevat de volgende bijlagen:

Bijlage 1	Ontwerpbestemmingsplan “Hoek van Holland Bedrijventerreinen Oost”;
Bijlage 2	Verbeelding van het ontwerpbestemmingsplan;
Bijlage 3	Ingekomen zienswijzen;
Bijlage 4	Namenlijst geanonimiseerde reclamanten/natuurlijke personen;
Bijlage 5	Advies gebiedscommissie Hoek van Holland d.d. 13 december 2018
Bijlage 6	Bijlage Natuur Aanlegfase 20210119 & Mustang Beheer 20201110.

Ontwerpbesluit:

De Raad van de gemeente Rotterdam,

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 2 maart 2021
(raadsvoorstel nr. *dit vult de griffie later in*);

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

besluit:

1. de zienswijzen 3.6, 5.5, 8.2, 8.5, 9.5 en 9.6 voor kennisgeving aan te nemen;
2. de zienswijzen 1.1, 1.2, 1.3, 2.2, 3.2, 3.5, 5.1.2, 5.2, 5.3, 5.4, 6.2, 6.3, 7.1, 7.2, 7.3, 8.3 en 9.2 gegrond te verklaren;
3. de zienswijzen 2.1, 3.1, 3.3, 3.4, 4.1, 5.1.1, 5.1.3, 6.1, 6.4, 8.1, 8.4, 9.1, 9.3 en 9.4 ongegrond te verklaren;
4. het bestemmingsplan "Hoek van Holland Bedrijventerreinen Oost", NL.IMRO.0599.BP1074HvHBedrvOost-on01 met bijbehorende ondergronden BGT_10657400, BGT_10757100, BGT_10757200, BGT_10757300, BGT_10757400, BGT_10857100, BGT_10857200, BGT_10857300, BGT_10857400 en BGT10957300 in elektronische en papieren vorm vast te stellen, conform het voorstel van burgemeester en wethouders;
5. geen exploitatieplan vast te stellen.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van

De griffier, De voorzitter,