

PER POST EN BEZORGEN

De gemeenteraad van Rotterdam
t.a.v de directeur van Stadsontwikkeling,
BWT/Bestemmingsplannen
Postbus 6575
3002 AN ROTTERDAM

W.J. Haeser
Advocaat / Partner
T +31 88 374 49 21
F +31 10 412 79 41
M +31 6 25 53 97 86
w.haeser@habrakenrutten.com

Rotterdam, 12 januari 2023

Betreft: Zienswijze ontwerpbestemmingsplan "Parapluherziening industriezones Feijenoord en Maas-Rijnhaven"

Onze referentie: 20161820

Geachte leden van de raad,

Hierbij breng ik namens Zorg Vastgoed Management BV (hierna: ZVM) en Bri-Mi Vastgoed BV (hierna: Bri-Mi) zienswijzen naar voren over het ontwerpbestemmingsplan "Parapluherziening industriezones Feijenoord en Maas- Rijnhaven" (NL.IMRO:0599.BP1149PapluGeluid-on01) (hierna de parapluherziening) dat tot en met 19 januari 2023 ter inzage ligt.

Het ontwerpbestemmingsplan "Feijenoord" (met plannummer NL.IMRO.0599.Bp1114Feijenoord-on01) ligt tot en met 12 januari 2023 ter inzage. Gelijktijdig met deze zienswijzen, zijn namens ZVM en Bri-Mi zienswijzen naar voren gebracht over dat ontwerpbestemmingsplan (bijgevoegd als bijlage). De inhoud van beide zienswijzen vertoont samenhang en zullen daarom ook in samenhang beoordeeld moeten worden.

1. ZVM ontwikkelt aan de Piekstraat het woongebouw 'The Peak'. Dit gebeurt op de locatie Piekstraat 61-65. Bri-Mi is eigenaar van het perceel. De gemeente, ZVM en Bri-Mi voeren al langere tijd hierover overleg. De gemeente heeft aan ZVM en Bri-Mi meermaals kenbaar gemaakt geen bezwaar te hebben tegen woningbouw op deze locatie en positief te staan tegenover de ingebrachte plannen van ZVM. De gemeente heeft aan ZVM medegedeeld dat planologische medewerking echter nog niet mogelijk is onder meer vanwege de aanwezigheid van een geluidzone en de bestemming van het perceel van Hunter Douglas.
2. De gronden van Hunter Douglas hebben op dit moment de bestemming 'Bedrijf'. Deze gronden zijn bestemd voor (artikel 3.1 huidige bestemmingsplan Feijenoord 2013):
 - a. Bedrijven (t/m categorie 3), met het daarbij behorende erf en werkterrein;
 - b. Tot deze bedrijven behorende kantoren;

HabrakenRutten is de handelsnaam van Habraken Rutten Advocaten B.V., statutair gevestigd te Rotterdam (KvK Rotterdam nr. 64781267). De algemene voorwaarden van HabrakenRutten, waarin een beperking van aansprakelijkheid, de toepasselijkheid van Nederlands recht en de exclusieve bevoegdheid van de rechtbank te Rotterdam zijn bedongen, zijn op alle opdrachten van toepassing. De algemene voorwaarden worden op verzoek toegezonden, maar zijn eveneens te vinden op www.habrakenrutten.com.

HabrakenRutten is the trade name of Habraken Rutten Advocaten B.V., with registered office in Rotterdam (Chamber of Commerce Rotterdam no. 64781267). HabrakenRutten's general terms and conditions, which stipulate a limitation of liability, the applicability of Dutch law and the exclusive jurisdiction of the District Court of Rotterdam, are applicable to all work performed. A copy of the general terms and conditions is available on request or at www.habrakenrutten.com.

3. De specifieke gebruiksregels bepalen (artikel 3.3.1):

a. Uitsluitend bedrijven t/m categorie 3 van de lijst van bedrijfsactiviteiten behorende bij deze regels zijn toegestaan, met dien verstande dat inrichtingen die in belangrijke mate geluidhinder kunnen veroorzaken als bedoeld in artikel 41 van de Wet geluidhinder zijn uitgesloten;

b. Ter plaatse van de aanduiding "bedrijf toegestaan" is aan de Piekstraat 2 tevens een non-ferro metaalgieterij/-smelterij met een productiecapaciteit van > 4000 ton per jaar toegestaan (SBI-code 2754) inclusief bijbehorende kantoren.

4. Door artikel 3.3.1.b van het huidige bestemmingsplan "Feijenoord" heeft het bedrijventerrein de status van industrieterrein in de zin van de Wet geluidhinder.
5. De afgelopen twee jaar heeft Hunter Douglas alle activiteiten die het een non-ferro metaalgieterij/-smelterij met een productiecapaciteit van >4000 ton maakte gestaakt. De productielijn is ontbonden en essentiële onderdelen van de fabriek zijn verkocht. Via de gemeente heeft ZVM vernomen dat Hunter Douglas gaat verhuizen en zal meewerken aan het intrekken van haar omgevingsvergunning.
6. De gemeente wil woningbouw ontwikkelen op deze locatie. Volgens de planning zal de gemeente in februari 2023 een ambitedocument voor dit bedrijventerrein vaststellen. Kortom de fabriek is gesloten, komt niet meer terug en de gemeente is voornemens de locatie te gaan herbestemmen. Er is geen enkele reden om vast te houden aan de planologische status van industrieterrein voor het bedrijventerrein.
7. Het verbaast daarom dat de gemeente vasthoudt aan deze status. De gemeente beoogt via deze parapluperziening de grenzen van het industrieterrein opnieuw vast te stellen en een nieuwe daarbij behorende geluidszone vast te stellen. De aanleiding hiervoor is te lezen in de raadsbrief d.d. 29 november 2022 van het college over de "Terinzagelegging ontwerpbestemmingsplan paraplubestemmingsplan Industriezones Feijenoord en Maas- en Rijnhaven", waarin staat:.

Het opstellen van deze parapluperziening gebeurt om de huidige gezoneerde industrieterreinen te verkleinen. Naast het verkleinen van deze gezoneerde industrieterreinen komen ook twee grote geluidszones (50 dB (A) toetsingszones) te vervallen. De huidige gezoneerde industrieterrein, en de geluidzones daaromheen, zijn erg groot en niet nodig voor de nu nog aanwezige bedrijven. Destijds zijn deze vrij ruim gemaakt, omdat ook in bijvoorbeeld het zuiden van Katendrecht en de Veranda een bedrijfsbestemming aanwezig was. Dat is nu niet meer het geval. Met deze parapluperziening komen de twee gezoneerde

industrieterreinen Feijenoord en Maas- en Rijnhaven en de geluidzones daaromheen te vervallen, en worden nieuwe duidelijk begrensde gezoneerde industrieterreinen met bijbehorende geluidzone aangewezen voor die delen binnen de huidige gezoneerde terreinen waar nog bedrijven zijn toegestaan die veel geluid produceren en daarom de geluidgebruiksruimte van een geluidzone nodig hebben. In de parapluherziening worden vijf locaties als gezoneerd industrieterrein aangewezen, met daaromheen vijf nieuwe kleinere geluidszones. Het gaat om de bedrijven Provimi, de betoncentrales, Quaker Oats, Meneba en Hunter Douglas.

8. Dit is geen logische stap voor het bedrijventerrein. De logische stap is het industrieterrein laten vervallen en de geluidzone opheffen. Zodat (project)ontwikkelaars, omwonenden en de gemeente zelf geen last meer ondervinden van de gedateerde planologische situatie. Een geluidzone brengt immers ongunstige gevolgen met zich mee, bij bijvoorbeeld het ontwikkelen van woningen (o.a. hogere onderzoeklasten). In de toelichting staat:

Het doel van de parapluherziening Industriezones Feijenoord en Maas- en Rijnhaven is om de toegekende ruimte voor industrielawaai te actualiseren op basis van de huidige situatie. (...) De twee huidige geluidzones die samen een oppervlak van ongeveer 13 km² hebben (dit oppervlak is inclusief de gezoneerde industrieterreinen) worden vervangen door vijf kleinere geluidzones met een gezamenlijk oppervlak van ongeveer 1,8 km² (dit oppervlak is inclusief de vijf nieuwe gezoneerde industrieterreinen). Dit is gunstig voor het ontwikkelen van woningen (o.a. minder onderzoeklasten).

Waarom de gemeente er nu voor kiest om het Piekstraatgebied als industrieterrein aan te wijzen een nieuwe geluidzone vast te stellen is onbegrijpelijk. Des te meer nu het doel van de parapluherziening een actualisering is. Het 'actualiseert' echter niet, maar legt een verouderde – niet meer bestaande – situatie vast. Het moge duidelijk zijn dat het vaststellen van een nieuwe geluidzone gebaseerd op een gedateerde bestemming niks te maken heeft met actualiseren op basis van de huidige situatie.

9. Een nieuwe geluidzone voor een niet in gebruik zijnd industrieterrein heeft onnodige negatieve effecten voor het woon- en leefklimaat. Sterker nog het zorgt voor de onaanvaardbare situatie dat een aanzienlijk deel van de wijk Feijenoord rekening moet houden met een geheel overbodige en gedateerde 'nieuwe' geluidzone. Mocht u toch beslissen over te gaan tot het vaststellen van de parapluherziening dan is dit in strijd met het criterium van de goede ruimtelijke ordening.

10. Daarom verzoeken wij u het industrieterrein op te heffen/ niet aan te wijzen. Daartoe zal uw gemeenteraad de gebruiksregel uit artikel 3.3.1.b van het huidige bestemmingsplan "Feijenoord" moeten laten vervallen. Daardoor heeft het bedrijventerrein niet langer de status van industrieterrein zoals bedoeld in de Wet geluidhinder. Dit kan via deze parapluperziening. Als geen sprake meer is van een industrieterrein in de zin van de Wet Geluidhinder is er geen reden/grondslag meer om een nieuwe geluidzone voor de locatie vast te stellen. Een andere mogelijkheid is dit via het (ontwerp)bestemmingsplan tot herziening van het bestemmingsplan "Feijenoord" te regelen. Voor een verdere onderbouwing van deze optie verwijs ik naar onze andere zienswijzen (bijgevoegd als bijlage).
11. De parapluperziening houdt in dat de nu geldende geluidzone wordt opgeheven. Het voorgaande verzoek geen nieuwe geluidzone in te stellen voor de locatie Piekstraat Feijenoord, betekent wel dat het vervallen van de nu nog geldende geluidzone wel doorgaat. De reden voor het laten vervallen van die geluidzone blijft bestaan. Het vervallen van de status van industrieterrein ontslaat u van de verplichting een geluidzone in te stellen voor het bedrijventerrein.
12. Tot slot nog het volgende. De gemeente heeft kennelijk de veronderstelling dat de huidige omgevingsvergunning (milieuvergunning) van Hunter Douglas een wijziging van de bestemming van het terrein van Hunter Douglas op de hiervoor genoemde wijze (laten vervallen van artikel 3.3.1.b) in de weg zou staan. De gemeente heeft namelijk in overleg met ons meegedeeld dat eerst de omgevingsvergunning ingetrokken zou moeten zijn voordat planologische stappen gezet zouden kunnen worden. Eerst zou de omgevingsvergunning voor de inrichting (deels) ingetrokken moeten zijn, dan zou de bestemming voor Hunter Douglas aangepast kunnen worden en zou het industrieterrein de daarbij behorende geluidzone kunnen vervallen en ten slotte zou daarna pas planologische medewerking aan ons bouwplan "The Peak" verleend kunnen worden. Dat is niet juist.
13. Hunter Douglas heeft definitief haar activiteiten gestaakt en wil haar terrein verkopen voor herontwikkeling ervan. Er is geen juridische belemmering om het bestemmingsplan daarmee in overeenstemming te brengen door de thans niet meer uitgevoerde activiteiten weg te bestemmen en aan te laten sluiten bij de actuele situatie. Het staat de gemeenteraad dus vrij om nog voordat de omgevingsvergunning ingetrokken is het bestemmingsplan zodanig aan te passen dat geen sprake meer is van een industrieterrein en de geluidzone op te heffen.
14. Voor zover de gemeente zou menen dat Hunter Douglas op grond van de nog geldende omgevingsvergunning voor haar inrichting en het overgangsrecht van het bestemmingsplan de 'grote lawaaimakende activiteiten' nog zou mogen uitvoeren en dat daarom de aanwezigheid van een geluidzone is vereist, dan is dat ook niet juist. Dit leidt niet tot een planologisch probleem. De wet voorziet namelijk expliciet in de mogelijkheid

om voorafgaand aan het beëindigen van een inrichting ("grote lawaaimaker") het bestemmingsplan zodanig te wijzigen dat daardoor niet langer sprake is van een industrieterrein met een daarbij behorende geluidszone. Artikel 41 lid 3 van de Wet geluidhinder bepaalt:

Een opgeheven zone bestaat voort zolang zich op het terrein een of meer inrichtingen bevinden, behorende tot een bij algemene maatregel van bestuur aan te wijzen categorie van inrichtingen die in belangrijke mate geluidhinder kunnen veroorzaken.

In de memorie van toelichting (Kamerstukken II, 2004-2005, 29 879, nr. 3 p. 36) staat hierover:

Het is echter denkbaar dat een of meer bestaande A-inrichtingen na een dergelijke bestemmingswijziging nog een aantal jaren aanwezig blijven op het terrein. Daarom is in het derde lid bepaald dat de zone voortbestaat zolang dat het geval is. Dat wil zeggen dat alle regels inzake industrieterreinen onverkort van toepassing blijven.

15. Kortom het staat de gemeenteraad vrij om het bedrijventerrein te herbestemmen als dat met het oog op een goede ruimtelijke ordening nodig is. Zij wordt hierin niet belemmerd door de huidige omgevingsvergunning van Hunter Douglas.
16. Het behoeft geen uitleg dat de woningnood in Nederland en Rotterdam hoog is. Mede gelet op de huidige economische en maatschappelijke situatie, is het in ieders belang om op korte termijn voortvarend woningen te kunnen realiseren. Wij doen daar alles voor. Wij zijn echter afhankelijk van de medewerking van de gemeente. De bal ligt bij de gemeente. ZVM en Bri-Mi zijn er klaar voor. Samen kan een mooi gebied tot stand worden gebracht, maar dan moet voortvarend worden gehandeld. De voorliggende parapluperziening biedt de mogelijkheid om in ieder geval de belemmeringen die volgens de gemeente bestaan in de vorm van de geluidzone rond het industrieterrein en de bestemming voor het terrein van Hunter Douglas weg te nemen.

Hoogachtend,

W.J. Haeser

HabrakenRutten advocaten B.V.
PO Box 19209
3001 BE Rotterdam

Bijlage: Zienswijze ontwerpbestemmingsplan 'Feijenoord', d.d. 12 januari 2022.

PER POST EN BEZORGEN

De gemeenteraad van Rotterdam
t.a.v de directeur van Stadsontwikkeling,
BWT/Bestemmingsplannen
Postbus 6575
3002 AN ROTTERDAM

W.J. Haeser
Advocaat / Partner
T +31 88 374 49 21
F +31 10 412 79 41
M +31 6 25 53 97 86
w.haeser@habrakenrutten.com

Rotterdam: 12 januari 2023
Betreft: Zienswijze ontwerpbestemmingsplan "Feijenoord"
Onze referentie: 20161820

Geachte leden van de raad,

Hierbij breng ik namens Zorg Vastgoed Management BV (hierna: ZVM) en Bri-Mi Vastgoed BV (hierna: Bri-Mi) zienswijzen naar voren over het ontwerpbestemmingsplan "Feijenoord" (NL.IMRO.0599.Bp1114Feijenoord-on01) dat tot en met 12 januari 2023 ter inzage ligt.

Het ontwerpbestemmingsplan "Parapluerziening industriezones Feijenoord en Maas- Rijnhaven" (met plannummer: NL.IMRO:0599.BP1149PapluGeluid-on01) ligt tot en met 19 januari 2023 ter inzage. Gelijktijdig met deze zienswijzen, zijn namens ZVM en Bri-Mi zienswijzen naar voren gebracht over dat ontwerpbestemmingsplan (bijgevoegd als bijlage). De inhoud van beide zienswijzen vertoont samenhang en zullen daarom ook in samenhang beoordeeld moeten worden.

1. Inleiding

- 1.1. ZVM ontwikkelt aan de Piekstraat het woongebouw 'The Peak'. Dit gebeurt op de locatie Piekstraat 61-65. Bri-Mi is eigenaar van het perceel. De gemeente, ZVM en Bri-Mi voeren over de ontwikkeling van het woongebouw al langere tijd overleg. De gemeente heeft aan ZVM en Bri-Mi meermaals kenbaar gemaakt geen bezwaar te hebben tegen woningbouw op deze locatie en positief te staan tegenover ingebrachte plannen van ZVM. Dit volgt bijvoorbeeld uit een overleg van 16 maart 2021 tussen ZVM, Bri-Mi en de gemeente.

De gemeente geeft haar complimenten ten aanzien van het conceptplan 'The Peak' van Marc Koehler Architects. De gemeente geeft aan dat ZVM goed geluisterd heeft naar de opmerkingen van de gemeente en een mooi stedenbouwkundig en esthetisch concept heeft bedacht. Daarnaast heeft

Maurice Boumans op 31 december 2020 zijn reflectie gegeven op het plan waarin meerdere aandachtspunten naar voren komen waar ZVM nog mee aan de slag moet/zal gaan.

- 1.2. De gemeente beoogt de (her)ontwikkeling van de Piekstraat tot woon-werkgebied. Het college van burgemeester en wethouders heeft daartoe bij besluit van 20 april 2021 het Ambitiedocument Piekstraat westzijde vastgesteld. Daarin staat onder meer:

De Nieuwe Piekstraat is een stedelijk woon-werk-gebied met een mix aan functies: wonen, werken (zowel kantoor als bedrijfsruimte), horeca en maatschappelijke voorzieningen. Een buurt waar het in een fijne stedelijke dichtheid prettig wonen, werken en leven is. Waar zowel rust als reuring te vinden is. Een verborgen parel in de stad.

en:

- *er wordt maximaal 135.000 m2 bvo programma in het gebied aan de westzijde van de Piekstraat mogelijk gemaakt.*
- *van het totale programma is circa 2/3 tot maximaal 3/4 ingevuld met wonen.*

- 1.3. Het Ambitiedocument bevat de kaders en spelregels waarbinnen de ontwikkeling per plot verder uitgewerkt wordt. ZVM's plan is met inachtneming van het Ambitiedocument uitgewerkt.

2. Bij voorbaat verouderd

- 2.1. Op dit moment is het bestemmingsplan Feijenoord (onherroepelijk vastgesteld op 25 september 2013) van kracht op de projectlocatie. Dat bestemmingsplan geeft aan de projectlocatie de bestemming "Gemengd III". De gronden zijn hoofdzakelijk bestemd voor a. kantoren; b. bedrijven (t/m categorie 3), en; c maatschappelijke voorzieningen. Wonen is niet toegestaan. Het huidige bestemmingsplan sluit niet aan bij het Ambitiedocument en is dan ook verouderd. Om op korte termijn woningbouw mogelijk te maken is een herziening van het bestemmingsplan nodig.
- 2.2. Aanvankelijk was het de bedoeling van de gemeente, ZVM en Bri-Mi dat de gemeente planologische medewerking zou verlenen aan het project The Peak door middel van een omgevingsvergunning voor afwijkend gebruik. In het voorjaar van 2022 is afgesproken dat ZVM een conceptbestemmingsplan zou opstellen. Hiermee is ZVM aan de slag gegaan.
- 2.3. In een overleg met de gemeente op 30 november 2022 meldde de gemeente dat eerst de bestemming van het terrein van Hunter Douglas gewijzigd zou moeten worden voordat planologische medewerking aan ons woningbouwproject mogelijk zou zijn. De gemeente

heeft aangegeven dat zij een integraal omgevingsplan wil vaststellen voor de Piekstraat Westzijde en het terrein van Hunter Douglas tezamen. De doorlooptijd zou ca. 1 jaar bedragen waardoor de bestemmingen in Q4-2023 gewijzigd zouden zijn.

- 2.4. Vervolgens heeft de gemeente, zonder enig overleg met ZVM en Bri-Mi, twee ontwerpbestemmingsplannen (het ontwerpbestemmingsplan en de parapluherziening) opgesteld en ter inzage gelegd.
- 2.5. Volgens de toelichting bij het ontwerpbestemmingsplan is de aanleiding voor het ontwerp:

De aanleiding tot het maken van het bestemmingsplan Feijenoord is de datering van de vigerende plannen, waardoor ze veelal te verouderd zijn om als basis voor beleidsontwikkelingen en het handhaven van beoogd gebruik van de locatie te dienen.

- 2.6. Het plangebied uit het ontwerpbestemmingsplan heeft nagenoeg eenzelfde begrenzing als het huidige bestemmingsplan Feijenoord, met dien verstande dat de Piekstraat Westzijde (inclusief de projectlocatie) en het bedrijventerrein van Hunter Douglas zijn uitgesloten van het plangebied. Het gebied bestaande uit de Piekstraat Westzijde en het bedrijventerrein van Hunter Douglas wordt echter wel volledig omsloten door het voorgestelde plangebied. Dat gebied is een witte vlek middenin het plangebied.
- 2.7. De bestemming voor gebied Piekstraat, in het bijzonder het gebied van Hunter Douglas, is verouderd. Hunter Douglas was actief met een non-ferro metaalgieterij/-smelterij met een productiecapaciteit van >4000 ton per jaar. Zij heeft echter alle activiteiten die het een non-ferro metaalgieterij/-smelterij met een productiecapaciteit van >4000 ton maakte gestaakt. De productielijn is ontbonden en essentiële onderdelen van de fabriek zijn verkocht. Via de gemeente heeft ZVM vernomen dat Hunter Douglas zal gaan verhuizen en zal meewerken aan het intrekken van haar omgevingsvergunning voor de inrichting.
- 2.8. Het huidige bestemmingsplan kent aan het bedrijventerrein de bestemming "Bedrijf" toe. In artikel 3.3.1.b is als maatbestemming opgenomen dat het toegestaan is om de locatie als volgt te gebruiken:

Ter plaatse van de aanduiding "bedrijf toegestaan" is aan de Piekstraat 2 tevens een non-ferro metaalgieterij/-smelterij met een productiecapaciteit van >4000 ton per jaar toegestaan (SBI-code 2754) inclusief bijbehorende kantoren

- 2.9. De bestemmingen voor zowel de Piekstraat-Westzijde als het bedrijventerrein van Hunter Douglas zijn dus net als de rest van het huidige plangebied "Feijenoord" te verouderd om als basis voor beleidsontwikkelingen en handhaving van beoogd gebruik te kunnen dienen.

- 2.10. In de toelichting bij het ontwerpbestemmingsplan staat de volgende verouderde informatie over het bedrijventerrein van Hunter Douglas:

Er is geen bedrijventerrein aanwezig binnen de plangrenzen van dit bestemmingsplan. Wel ligt het terrein van het bedrijf Hunter Douglas direct buiten de plangrens van dit bestemmingsplan. Dit bedrijf is een non-ferro metaalgieterij/-smelterij met een productiecapaciteit van > 4000 ton per jaar. Dit type bedrijf behoort tot een milieucategorie 5.3. Dit bedrijf en de omgeving vormen geen belemmering voor elkaar.

- 2.11. De eveneens ter inzage gelegde parapluperziening houdt in dat de gemeente voornemens is een nieuwe geluidszone vast te stellen voor (o.a.) het bedrijventerrein van Hunter. Bovendien houdt die parapluperziening de aanwijzing van een industrieterrein in. Hoewel alle industriële activiteiten gestaakt zijn, heeft het terrein nog wel de gedateerde maatbestemming, neergelegd in art. 3.3.1.b van het huidige bestemmingsplan. In andere woorden de gemeente is voornemens een nieuwe geluidszone vast te stellen om te voldoen aan een papieren werkelijkheid. De fabriek is weg en komt niet meer terug.
- 2.12. Het is voor ons onbegrijpelijk dat de gemeente (wel) tijd heeft gestoken in het opstellen van twee ontwerpbestemmingsplannen voor het gebied die op geen enkele wijze aansluiten bij feitelijke situatie en de stedenbouwkundige en programmatische ambities voor het gebied. Wij vragen ons af of dit blijkt geeft van een juiste prioritering van de gemeentelijke inzet.
- 2.13. Het ontwerpbestemmingsplan voldoet niet aan de wettelijk voorwaarde dat sprake moet zijn van 'een goede ruimtelijke ordening'. Als de gemeente toch overgaat tot het vaststellen van het ontwerpbestemmingsplan in de huidige vorm zal dit strijdig zijn met artikel 3.1 lid 1 Wro:
- 2.14. De toelichting van het ontwerpbestemmingsplan maakt duidelijk dat het bestemmingsplan ten tijde van vaststelling al verouderd zal zijn. Het ontwerpbestemmingsplan zegt over Hunter Douglas dat het als non-ferro metaalgieterij/-smelterij met een productiecapaciteit van >4000 ton per jaar actief is op het bedrijventerrein. Dit klopt niet. Deze industriële activiteiten zijn gestopt en Hunter Douglas zal gaan verhuizen. Op geen enkele manier houdt het ontwerpbestemmingsplan rekening met de huidige en toekomstige activiteiten op het bedrijventerrein.

3. Begrenzing van het plangebied

- 3.1. De Piekstraat-Westzijde en het bedrijventerrein van Hunter Douglas maken ten onrechte geen deel uit van het plangebied. Net als voor het gebied dat wel in de herziening is opgenomen, geldt dat actualisatie van de bestemmingen op dat gebied nodig is omdat het – zoals de gemeente zelf ook onderkent - niet langer actueel is.

- 3.2. Het is ook heel vreemd dat bij de herziening van een bestemmingsplan een middenin het plangebied gelegen gebied – met belangrijke ruimtelijke gevolgen voor het woon- en leefklimaat van het wel in het bestemmingsplan opgenomen gebied - buiten de herziening wordt gehouden. Een goede reden hiervoor ontbreekt. Sterker nog, de gemeente wil zelf van het gebied een woon-werkgebied maken. Daarmee verhoudt zich niet dat de gemeente dat gebied niet in de actualisatie van het planologische kader meeneemt.
- 3.3. Volgens vaste jurisprudentie van de Raad van State komt de gemeenteraad bij de begrenzing van een plangebied beleidsruimte toe, maar deze ruimte gaat niet zo ver dat het in strijd is met het criterium van de goede ruimtelijke ordening. Zie in dit verband onder meer de uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State van 6 december 2017 (ECLI:NL:RVS:2017:3350):

2.3. De raad komt beleidsruimte toe bij het bepalen van de begrenzingen van een bestemmingsplan. Deze ruimte strekt echter niet zo ver dat de raad een begrenzing kan vaststellen die in strijd is met een goede ruimtelijke ordening.

2.4. Niet in geschil is dat het perceel van [appellante] is gelegen in het buitengebied van Veendam en, anders dan in het ontwerpplan, buiten het voor het buitengebied vastgestelde plan is gelaten. Het perceel wordt geheel omsloten door gronden die wel in het plan zijn opgenomen. De raad heeft geen omstandigheden gesteld die een dergelijke planbegrenzing uit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening rechtvaardigen. Het door de raad genoemde handhavend optreden is in dit verband niet van belang, omdat dat betrekking heeft op het al dan niet naleven van de voorschriften van de omgevingsvergunning milieu door het bedrijf. Bij de vaststelling van het plan had de raad de planologische aanvaardbaarheid van het bedrijf op die locatie moeten beoordelen en op basis daarvan voor het bedrijf moeten voorzien in een planologische regeling. Door dit na te laten heeft de raad het plan in zoverre vastgesteld in strijd met artikel 3.1, eerste lid, van de Wet ruimtelijke ordening.

- 3.4. De begrenzing van het gebied van het ontwerpbestemmingsplan is in strijd met de goede ruimtelijke ordening wegens de hierboven opgesomde redenen. Wij verzoeken dan ook om de Piekstraat-Westzijde en het bedrijventerrein van Hunter Douglas onderdeel te laten zijn van het ontwerpbestemmingsplan.

4. Concreet initiatief

- 4.1. Het criterium van de goede ruimtelijke ordening brengt, volgens vaste jurisprudentie, (ook) met zich mee dat de gemeenteraad van concrete initiatieven die tijdig kenbaar zijn

gemaakt en waarvan de ruimtelijke aanvaardbaarheid kan worden beoordeeld moet bezien of die in het plan als zodanig kunnen worden bestemd. Zie onder meer de uitspraak van de Raad van State van 5 februari 2020 ECLI:NL:RVS:2020:374

Naar het oordeel van de Afdeling heeft de raad eveneens onvoldoende gemotiveerd waarom hij de ruimtelijke aanvaardbaarheid van de consultancy- en coachingspraktijk en de bed & breakfast niet heeft beoordeeld op basis van de door [appellant sub 4] overgelegde stukken, aangezien het plan pas op 19 december 2017, enkele maanden na indiening van deze stukken, is vastgesteld. Het indienen van een verzoek in een zienswijze is een passende en gebruikelijke manier om een ruimtelijk initiatief kenbaar te maken. De raad moet van concrete initiatieven die tijdig kenbaar zijn gemaakt en waarvan de ruimtelijke aanvaardbaarheid kan worden beoordeeld bezien of die in het plan als zodanig kunnen worden bestemd. De raad mocht zich niet aan deze verplichting onttrekken met de enkele verwijzing dat daarvoor omgevingsvergunningen kunnen worden aangevraagd op grond van afwijkingsbevoegdheden in het plan. Het besluit berust in zoverre ook niet op een deugdelijke motivering. Het betoog slaagt.

- 4.2. Zoals hiervoor al vermeld, heeft ZVM al concrete plannen ingediend. De gemeente heeft ook positief gereageerd op deze plannen. Wij gingen er niet vanuit dat de gemeente een ontwerpbestemmingsplan voor de wijk Feijenoord zou opstellen en ter inzage zou leggen zonder ons plan mee te nemen. ZVM en Bri-Mi zijn niet over de komst van het ontwerpbestemmingsplan geïnformeerd. Nergens is bovendien een deugdelijke motivering kenbaar gemaakt waarom het concrete plan van ZVM niet in het bestemmingsplan is opgenomen.
- 4.3. Het is niet de eerste keer dat de gemeente ZVM en Bri-MI confronteert met dergelijke verrassingen. De gemeente heeft nu een aantal keer de aanpak en planning veranderd. Ook komt de gemeente al een paar keer met planologische 'obstakels' die overwonnen moeten worden voordat woningbouw op de projectlocatie mogelijk zou zijn. Hierdoor ontstaan vertragingen en moet ZVM en Bri-Mi extra kosten maken. De veranderende keuzes van de gemeente zijn niet te volgen. De gemeente wil woningbouw op de projectlocatie, maar ziet om onduidelijke redenen constant obstakels die weinig met de actuele situatie te maken hebben en met een beetje goede wil snel op te lossen zijn.
- 4.4. Wij verzoeken om de projectlocatie mee te nemen in het ontwerpbestemmingsplan en een bestemming te geven overeenkomstig de concrete plannen van ZVM.

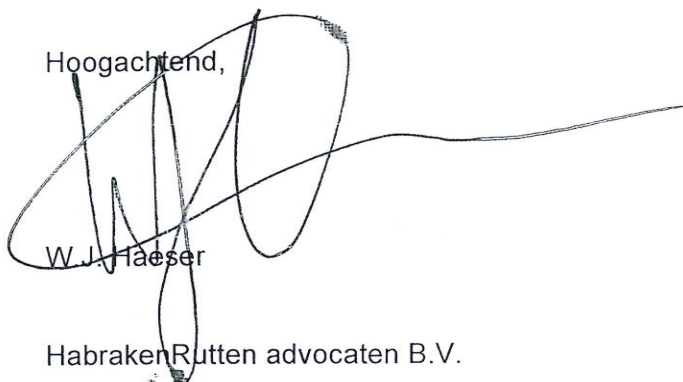
5. Hunter Douglas

- 5.1. Zoals hiervoor al aangegeven, is de in de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan en de parapluperziening, opgenomen informatie over Hunter Douglas verouderd. Wij verzoeken het bedrijventerrein van Hunter Douglas toe te voegen aan het bestemmingsplan teneinde de maatbestemming uit artikel 3.3.1.b van het huidige bestemmingsplan te schrappen.
- 5.2. Daarbij komt dat – los van de parapluperziening - nog altijd een geluidszone geldt voor het (huidige) industrieterrein. Deze geluidszone strekt tot ver in de wijk en heeft daarom ook gevolgen voor de woningen in het gebied. Er is geen enkele reden om – gegeven de feitelijke situatie - de hele wijk met de gevolgen van een geluidszone te confronteren voor een industrieterrein dat niet meer actief is. Door het laten vervallen van de maatbestemming verdwijnt het industrieterrein. Hierdoor kan de gemeenteraad gelijktijdig de geluidzone opheffen.

6. Slot

- 6.1. Het behoeft geen uitleg dat de woningnood in Nederland en Rotterdam hoog is. Mede gelet op de huidige economische en maatschappelijke situatie, is het in ieders belang om op korte termijn voortvarend woningen te kunnen realiseren. Wij doen daar alles voor. We zijn echter afhankelijk van de medewerking van de gemeente. De bal ligt bij de gemeente. ZVM en Bri-Mi zijn er klaar voor. Samen kan een mooi gebied tot stand worden gebracht, maar dan moet voortvarend worden gehandeld. Het voorliggende (ontwerp)bestemmingsplan biedt de mogelijkheid om ons project toe te staan of in ieder geval om de belemmeringen die volgens de gemeente bestaan in de vorm van de geluidzone rond het industrieterrein en de bestemming voor het terrein van Hunter Douglas weg te nemen.

Hoogachtend,



W.J. Haeser

HabrakenRutten advocaten B.V.
PO Box 19209
3001 BE Rotterdam

Bijlage: Zienswijze ontwerpbestemmingsplan 'Parapluperziening industriezones Feijenoord en Maas- en Rijnhaven', d.d. 12 januari 2022

Informatiebeheer

Habraken rутten
Postbus 19209
3001 BE ROTTERDAM

**Onderwerp:
ontvangstbevestiging**

Bezoekadres: De Rotterdam
Wilhelminakade 179

Postadres: Postbus 6575
3002 AN Rotterdam

Website: www.rotterdam.nl

E-mail: bestemmingsplannenso@rotterdam.nl

Van: Bouw- en Woningtoezicht

Telefoon:

Uw brief van: 12/01/2023

Uw Kenmerk: 20161820

Ons kenmerk: 23/0000973

Betreft: Ontvangstbevestiging

Datum: 13/01/2023

Geachte heer/mevrouw,

Uw brief over Zienswijze ontwerpbestemmingsplan Parapluherziening industriezones Feijenoord en Maas-Rijnhaven namens namens Zorg Vastgoed Management BV en Bri-Mi Vastgoed BV, gedateerd 12/01/2023 hebben wij in goede orde op 13/01/2023 ontvangen. Deze is geregistreerd onder nummer 23/0000973 en in behandeling genomen door de afdeling BWT Juridisch Advies.

Wij willen u erop wijzen dat de behandeling van uw zienswijze enige tijd in beslag kan nemen. Helaas kunnen wij hiervoor geen exacte periode noemen. Na behandeling van de zienswijzen zal de gemeenteraad het bestemmingsplan (eventueel gewijzigd) vaststellen. Hierover wordt u nader geïnformeerd.

Mocht u in verband met uw brief contact met deze afdeling willen opnemen, dan kunt u mailen naar bestemmingsplannenso@rotterdam.nl.

Met vriendelijke groet,

Afdeling Informatiebeheer
Gemeente Rotterdam

I.v.m. de geautomatiseerde verwerking is deze ontvangstbevestiging niet ondertekend.