

Raadscommissie Bouwen, Wonen en Buitenruimte
Subcommissie Bestemmingsplannen op 18 mei 2021

Hoorzitting bestemmingsplan Hoek van Holland Bedrijventerrein Oost

Voorzitter	:	A. Kockelkoren
Aanwezig	:	P. Steyn namens reclamant Loswal De Bonnen A. Kranenburg namens reclamant J.C. Bol & Zn.
Tevens aanwezig	:	R.C.J. de Roon (D66), G.G. van Dijk (CU-SGP), J.G. Rozema (Partij voor de Dieren), P.H.J.D. Verkoelen (50Plus), R.J.T.M. Volman (ambtelijk)
Griffie	:	M. Nanlohy (commissiesecretaris) M.R.D. Binda (commissiegriffier) E.J. Wendt (Notuleerservice Nederland)

1. Opening

De voorzitter opent de hoorzitting om 16.00 uur en heet de aanwezigen welkom. Zij geeft aan wie aanwezig zijn en meldt de afwezigheid van de heer Van Putten (Leefbaar Rotterdam) en de heer Verheij (VVD). Zij meldt dat de reacties op de zienswijzen zijn opgesteld door het college van B en W en dat deze Subcommissie Bestemmingsplannen onafhankelijk van het college een advies zal uitbrengen over ingediende zienswijzen. Aan het slot van deze hoorzitting zal de subcommissie een advies formuleren aan de raadscommissie Bouwen, Wonen en Buitenruimte, die aan de gemeenteraad adviseert. Het bestemmingsplan wordt naar verwachting besproken in de commissie Bouwen Wonen en Buitenruimte van 9 juni 2021. De gemeenteraad neemt naar verwachting een besluit op 16 juni 2021.

2. Hoorzitting

Reclamant 2:

De heer P. Steyn, bestuurslid Stichting Beheer Loswal De Bonnen geeft aan dat in de zienswijze is verzocht het terrein te bestemmen als algemeen bedrijfsterrein zonder de specificatie grond- en slibbank. Twee jaar na indiening van dit verzoek is dit afgewezen. Sinds maart 2019 is intensief gesproken door de gemeente Rotterdam en Loswal De Bonnen. De ideeën voor planontwikkeling zijn inmiddels concreter dan destijds. De gesprekken met de gemeente Rotterdam over de mogelijkheden, kansen en het belang van bedrijfsbestemming, de duurzame ambitie en de ruimtelijke invulling en het maatschappelijke belang van Hoek van Holland worden als serieus ervaren. Een in 2001 gemaakte afspraak met de gemeente Rotterdam bepaalt dat na sanering van het terrein hier een dubbelbestemming bedrijfsterrein en recreatie op komt te liggen. De sanering is in 2020 voltooid. De munitiezeeflocatie is in 2018 ontmanteld. In gezamenlijkheid is vanaf 2019 aan een haalbaarheidsonderzoek gewerkt voor de bedrijfsbestemming van de locatie-Hoek van Holland. Vanuit planologisch en milieutechnisch oogpunt bestaat geen bezwaar tegen een

Hoorzitting bestemmingsplan Hoek van Holland Bedrijventerrein Oost

bedrijfsbestemming. Stedenbouwkundig is een gezamenlijke visie in een afrondende fase. Met de gemeente Rotterdam wordt gesproken over een anterieure overeenkomst. In de afgelopen twee jaar is het belang om gronden uit te geven toegenomen. Het bestemmingsplan doet momenteel geen recht aan de voortgang van de huidige stand van zaken en geeft de intenties met het terrein op onjuiste wijze weer. De aanwijzing van een deel van het terrein als munitiezeef dient te vervallen. De munitiezeef-inrichting is zoals gemeld in 2018 ontmanteld en zal niet opnieuw in gebruik worden genomen. Het opnemen van deze specifieke bestemming is dan ook niet meer aan de orde.

De stichting heeft geen commercieel doel of belang. Wel staan de stichting gezonde en zakelijke transacties voor ogen. De stichting geeft al vijftien jaar financiële opbrengsten uit de exploitatie van het terrein aan goede doelen in Hoek van Holland, het Westland en Midden-Delfland. In de driehoek overheid-bedrijfsleven-filantropie spelen fondsen een belangrijke rol in het mogelijk maken van maatschappelijke activiteiten. Na de bestemmingswijziging en verkoop wil de stichting deze belangrijke taak blijven vervullen, zoals dat met het oorspronkelijke compostbedrijf uit de jaren tachtig al gebeurde voor de regio Westland en Hoek van Holland. Het saneren van de baggerlocatie was net als de munitiezeefinrichting een maatschappelijk doel. De locatie wil men duurzaam opzetten. Vanuit de opbrengst van de verkoop van gronden wil men de duurzaamheid een impuls geven door de opzet en uitwerking van een nieuw bedrijventerrein op de locatie. Om tot die doelen te komen, wordt gedacht aan gebiedsontwikkeling en de mogelijkheden van een experimenteerruimte. Dit maatschappelijk belang zit in het DNA van de stichting. Met de projectgroep en studenten van de Haagse en Rotterdamse Hogeschool wordt gekeken naar innovatieve en toekomstgerichte mogelijkheden.

Dat de gemeente nu nog geen algemene bedrijfsbestemming wil geven, is begrijpelijk. Wel is de vraag of het verstandig is de randen van het bedrijventerrein nu al een bestemming Groen te geven. Met de gemeente wordt nog over de inrichting gesproken, inclusief de inrichting van een groene bufferzone. De exacte locatie daarvan is nog niet bekend. De stichting acht het voorbarig die groenzone nu al dwingend vast te leggen.

Gesproken wordt over een zienswijze die ongegrond is verklaard. De stichting hoopt in de besluitvorming op Rotterdamse bestuurlijke daadkracht.

De heer Van Dijk vraagt of inspreker vindt dat de gemeente met dit bestemmingsplan te veel een voorschot neemt op de groene zone, die onderdeel is van het totale plan.

De heer De Roon vraagt welke nadelen inspreker ziet aan latere bestemmingswijziging.

De heer Rozema vraagt hoe lang de stichting kan wachten. Daarnaast vraagt hij of er, naast de geschiktheid van het gebied als bedrijventerrein, ook sprake is van behoefte vanuit de markt. Wellicht kent inspreker leegstandspercentages.

Mevrouw Verkoelen is eveneens benieuwd naar de wenselijkheid naar een bedrijventerrein. In heel Nederland is het aantal veel te hoog. Zij wil weten waarom het hier wel de moeite zou lonen.



Hoorzitting bestemmingsplan Hoek van Holland Bedrijventerrein Oost

De heer Steyn neemt in de laatste weken intensief contact waar tussen planologen over invulling van het gebied en het 'inpakken' van het bedrijventerrein in het groen. Graag wil de stichting dat daar nog even de tijd voor wordt genomen. Over de groene zone wordt serieus gesproken. Hierbij wordt meer ruimte ingetekend dan in de voorstellen was voorzien. Elke drie weken hoort spreker van de projectgroep. Zijn indruk is dat men daar rond de zomer uit is.

Het onderzoek naar de bestemming loopt nog. Over de gevolgen van vertraging merkt spreker op dat men de revenuen als goedbedoelenorganisatie wil laten terugvloeien naar de samenleving. Men wil weer voluit fonds zijn. In Nederland is er weliswaar voldoende bedrijfsterrein, maar Hoek van Holland zit wel in een uithoek, ingeklemd tussen de Noordzee en de Nieuwe-Waterweg. In die uithoek vindt veel economische activiteit plaats. Er zijn rapporten en signalen dat de behoefte groot is. Er is een oude Kulk, dicht tegen Hoek van Holland aan en er is de toegangsweg naar StenaLine. Het gebied tussen die toegangsweg en De Bonnen wordt wel omschreven als de 'Nieuwe Kulk'. Die is overigens ook al 25 jaar oud. Voor zover bekend is daar geen leegstand. Ondernemers melden wel dat er altijd doorstroming is. Ondernemers willen uitbreiden. Verder is agrologistiek nog altijd een groeimarkt. Ramingen geven aan dat de behoefte juist in deze hoek van Nederland anders moet worden bekeken dan elders. De behoefte is er blijkens de signalen wel degelijk.

De heer Van Dijk vraagt aan de ambtelijke ondersteuning verduidelijking over de groenstroken. Hij wil weten of het wijs is dit nu reeds te bestemmen, wetende dat over de precieze invulling en demarcatie nog gesprekken plaatsvinden.

Mevrouw Verkoelen vraagt of de ambtelijke ondersteuning kan aangeven wat de behoefte aan bedrijventerreinen in dit gebied is en of de situatie in Hoek van Holland door de Brexit is veranderd.

De heer De Roon vraagt wanneer het onderzoek naar de behoefte aan bedrijventerreinen is afgerond.

De heer Volman geeft aan dat de inrichting op detailniveau bewust niet is aangegeven omdat nog volop wordt gesproken. Met de nieuwe inzichten, naar aanleiding van de zienswijze en naar aanleiding van het advies van de Gebiedscommissie Hoek van Holland zagen de ambtenaren voldoende aanleiding mee te gaan met de reclamanten 8 en 9, die in de directe nabijheid wonen en aandringen op de groene buffer. Het college heeft geen moeite met de groene buffer. Het is niet nodig dat nu reeds te bestemmen. Die buffer komt er. Wat nu wordt voorgesteld, voldoet en is passend bij de grond- en slibbank die ook is bestemd. Mocht ooit worden overgegaan tot een heel ander plan, dan moet er een nieuw bestemmingsplan komen waarin iets anders wordt geregeld voor het bedrijventerrein. Dan zullen de buffers zo nodig nog preciezer worden aangegeven. Ook op een bedrijventerrein is het zaak ruimte te reserveren voor groene inrichting. Als men aan de buitenkant wil uitstralen dat er een groene bufferzone is, dan moet dat nu worden aangegeven. Er zijn diverse behoeftenonderzoeken gedaan. Het plan is in 2018 ter inzage gelegd. Driekwart van het bestemmingsplan bestaat sinds 1978. Sommige gedeelten hadden nog niet eens een bestemming. Allereerst dient de huidige



Hoorzitting bestemmingsplan Hoek van Holland Bedrijventerrein Oost

situatie in kaart te worden gebracht, zodat die weer begrijpelijk en (digitaal) deelbaar worden. Daarom wordt nu niet te veel ingegaan op hoe het bedrijventerrein er moet gaan uitzien. Mede om die reden laat de ambtelijke ondersteuning de vraag naar behoefte op dit moment onbeantwoord.

De heer De Roon vraagt op welke termijn die duidelijkheid wel ontstaat.

De voorzitter vraagt naar de mogelijkheid een wijzigingsbevoegdheid op te nemen in het bestemmingsplan, omdat niet duidelijk is of wijziging op korte termijn de moeite waard is.

Mevrouw Verkoelen vraagt of datgene wat nu wordt onderhandeld, past in het potentiële gedachtengoed van de planvorming.

De heer Van Dijk vraagt of de nu aangewezen varianten 'no regret options' zijn.

De heer Volman bevestigt het laatste.

Een wijzigingsbevoegdheid wordt slechts met grote terughoudendheid opgenomen. Dit betekent dat er veel onderzoek moet worden gedaan. Reeds lange tijd wordt met diverse partners overlegd, waaronder met inspreker. Wat de implicaties zijn, is niet te overzien. Alleen al de aansluiting op naastgelegen bedrijventerrein vraagt om een gedetailleerde aanpak. Dit bestemmingsplan heeft een conserverende werking op de huidige situatie. Hoek van Holland had op onderdelen nog niet eens een bestemmingsplan. Als gezegd, dateert een groot deel van wat hier ter tafel ligt van 1978. Of het past, hangt af van de uitwerking. Als datgene wat nu groen is, wordt ingetekend als groene zone, past het per definitie. Hoe een goed bedrijventerrein wordt ingericht, is van een heel andere orde. Daar gaat het bij dit bestemmingsplan niet over. Collega's die zich bezighouden met de aansluiting op de ferry en andere zaken, zullen daarover nadenken. Dat is niet in dit kader. Het heeft al lang geduurd voordat dit ter inzage is gelegd. Zonder die grenzen was dit wellicht helemaal niet gelukt.

Reclamant 3:

Mr. Kranenburg namens J.C. Bol en Zonen en Nieuwland Hoek van Holland BV stelt de lijst van bedrijfsactiviteiten aan de orde. Voor het potgrondbedrijf kan volgens het college geen adequate vermelding worden opgenomen in de lijst van bedrijfsactiviteiten die bij de regels van het plan hoort. Uit de strekking van deze zienswijzeprocedure zou afgeleid moeten worden dat het bedrijf in overeenstemming is met het bestemmingsplan. Het zou eenvoudiger zijn dit in zo'n lijst gewoon te bevestigen. De vraag is dan ook dit deugdelijk te regelen. De vroegere woning, voorheen in gebruik van Hoogheemraadschap Delfland, krijgt een bedrijfsbestemming. Daar is Nieuwland blij mee, maar hij ziet graag dat de bestemmingsgrens de kadastrale perceelsgrens volgt. Het verzoek is het bestemmingsplan ook in deze zin te wijzigen.

Wat de milieucategorie betreft, geeft inspreker aan dat het omzetten van plantenresten naar compost op dit moment niet plaatsvindt op de locatie. Bol en Nieuwland zijn van plan de bedrijfsactiviteiten hiermee uit te breiden. Zodoende kunnen zij voor een deel in hun eigen grondstoffen voorzien. Een compostbedrijf vraagt om een categorie 4.2. Die zit hier niet op. Aan de andere kant van de Hoeksebaan zit een bedrijf dat wel die categorie heeft. Het college gaat hier in de



Hoorzitting bestemmingsplan Hoek van Holland Bedrijventerrein Oost

beantwoording niet op in. Bol en Nieuwland verwachten geen milieuproblemen. Er zijn geen gevoelige bestemmingen in de omgeving en het bedrijf aan de overzijde van de Hoeksebaan is reeds actief op dit terrein. Derhalve het verzoek deze percelen ook als 4.2 te categoriseren.

In de zienswijze is gevraagd de bouwhoogte op zeventien meter te stellen, vier meter hoger dan nu. Dit vanwege veranderingen in het potgrondtransport gedurende de afgelopen 35 jaar. De huidige generatie vrachtauto's gebruikt doorgaans 45 voets containers. Deze zijn dertien meter lang en staan op een chassis van minstens anderhalve meter hoog. Die auto's kiepen met de bak omhoog en reiken tot een zo grote hoogte dat die zeventien meter nodig is. Het college wil dit afwijzen met als afweging dat het terrein aan twee zijden grenst aan recreatiegebied Oranjabonnenpolder. Inspreker acht dit niet juist: aan de noordkant grenst het terrein aan het bedrijventerrein, waar een bouwhoogte van zeventien meter is toegestaan. Daar zit enkel de weg tussen. De afstand tot het gebied waar over extensieve recreatie en een zonnepak wordt gedacht, is ten minste vijftig meter. Van beïnvloeding van de mogelijkheden voor recreatie is dus geen sprake, terwijl het potgrondbedrijf de hoogte echt nodig heeft.

De argumentatie van het college wordt niet in lijn geacht met de argumentatie bij punt 6.2. Hier wordt voorgesteld een hoogte van zestien meter wel toe te staan. Voorgesteld wordt derhalve het bestemmingsplan op dit punt te wijzigen.

Bol en Nieuwland vragen om een adequate infrastructuur zoals die bij een tegenwoordig bedrijventerrein hoort. Nu is het een gebied waar zaken als riolering en internet stiefmoederlijk zijn bedeed. Aangezien het hier gaat om een bedrijventerrein in de gemeente Rotterdam, wordt de raad hierop aangesproken. Dat de ondergrond eigendom is van Delfland, doet niet ter zake. De gemeente is op grond van de Wegenwet verantwoordelijk. Vandaar de vraag deze voorzieningen op de uitvoeringsagenda van de raad te zetten en bijbehorende middelen te voteren.

Mevrouw Verkoelen maakt uit het betoog op dat Bol en Nieuwland hun activiteiten willen veranderen. Wellicht is het logischer met die activiteiten te gaan zitten op de plek waar men nu al met potgrond werkt. Het vermoeden bestaat dat hier sprake is van twee compleet verschillende activiteiten naast elkaar. In voorliggende bestemming lijkt met deze toekomstige ontwikkelingen geen rekening gehouden. Alle gestelde vragen zijn begrijpelijk, maar passen wellicht in een ander kader.

De heer Rozema hoort inspreker bij zienswijze 3.3 zeggen dat het toevoegen van composteren als bedrijfsactiviteit naast het huidige ruimtegebruik geen omgevingseffecten sorteert. Gevraagd wordt of dit op een wetenschappelijke analyse of andere bron is gebaseerd.

Gevraagd wordt of de bedrijfsvoering die met compostering verband houdt, passend is bij de aanrijdroutes (wegbreedte) en logistiek. Dit los van de omgevingsfactoren.

Over zienswijze 3.4 vraagt de heer Rozema of de hoogte van zeventien meter nu al geldt voor het potgrondbedrijf of dat die pas van cruciaal belang wordt bij het composteren.

De heer Kranenburg geeft aan dat hij een toekomstbeeld schetst. Een bestemmingsplan wordt doorgaans eens per tien jaar herzien. In dit geval heeft

Hoorzitting bestemmingsplan Hoek van Holland Bedrijventerrein Oost

het iets langer geduurd. Bol kaart zijn toekomstplannen nu aan bij de gemeente. Dit is de laatste kans om een bestemmingsplan vast te stellen voordat de Omgevingswet van kracht wordt. Er is geen concreet plan, de vraag is toekomstgericht. Hij wil rekening houden met uitbreiding naar composteeractiviteiten, die er misschien niet komen, maar die hij niet wil uitsluiten.

Composteren heeft wel degelijk omgevingseffecten. Vandaar dat het een hogere bedrijfscategorie heeft. Mocht het er ooit komen, dan heeft hij die nodig. Hij ziet op dit moment niet wie er hinder zou kunnen hebben van die activiteit. Of dit qua logistiek past, is überhaupt een probleem met deze plek. Dat geldt voor een eventueel composteerbedrijf, maar even goed voor de huidige bedrijfsvoering. Het product wordt met grote vrachtauto's vervoerd. Bedrijventerrein Nieuw Oranjekanaal zit aan een smal weggetje, waarbij Bol ook nog eens aan het einde zit. Hij heeft hierbij rekening te houden met al zijn burens, die de weg voor allerhande doeleinden gebruiken, ook zaken die geen verband houden met het wegverkeer. Daarom roept hij de gemeente op ervoor te zorgen dat dit een goede ontsluiting wordt, dat er riolering komt en een fatsoenlijke internet-infrastructuur. Dit heeft niet met eventuele toekomstbeelden te maken, maar met het huidige gebruik.

Over de potgrond merkt spreker op dat de gebruikte auto's met containers van 45 voet rijden. Om die rijdend te kiepen, terwijl ze op een chassis staan, is genoemde hoogte nodig. Deze noodzaak is er dus al om het bedrijf nu te runnen zoals men het wil, los van eventuele toekomstige ontwikkelingen.

De heer Rozema had de nuance gemist dat inspreker de eigen verwachting uitsprak dat niemand eventuele omgevingseffecten zal ondervinden.

De heer Rozema vraagt de ambtelijke ondersteuning waarom potgrond niet wordt toegevoegd aan de activiteitenlijst

Mevrouw Verkoelen vraagt of de ambtelijke ondersteuning van mening is dat het hier gaat over een activiteit waarop deze bestemming niet is ingesteld. Er wordt ook een andere milieucategorie aangevraagd.

De heer De Roon vraagt om een toelichting op het verschil tussen de 'ene kant' en de 'andere kant' waar dit het composteringsbedrijf betreft.

De heer Volman geeft aan dat voor de bepaling van milieucategorieën de lijst van de VNG van belang is. Het gaat hier om de stevige milieucategorieën 4.1 en 4.2, waaronder ook het composteringsbedrijf Renewi Van Vliet valt. Dat is aan het Nieuw Oranjekanaal niet aan de orde. Het bedrijf is nu als 3.2 gecategoriseerd. Die categorisering wil de gemeente bestendigen. Hier horen activiteiten als vergisting niet bij. Juist die activiteit bepaalt dat men in een hogere categorie zou komen. De DCMR heeft dit bedrijf vergeleken met andere en getypeerd als 'groothandel in zand en grind'. Zo kan de gemeente met recht een indeling maken. Aldus wordt de bedrijvenlijst gebruikt en wordt voorkomen dat voor ieder bedrijf de milieuvergunning apart hoeft te worden opgenomen. De type-indeling volstaat. Dat het bedrijf grenst aan het recreatiegebied, past daarbij. De typologie die de DCMR heeft verstrekt, staat op de bedrijvenlijst.



Hoorzitting bestemmingsplan Hoek van Holland Bedrijventerrein Oost

De heer Rozema vraagt hoe wordt ondervangen dat iemand anders op een later moment een andere afweging maakt. Het blijft interpretatie.

Mevrouw Verkoelen weet uit haar DCMR-verleden het antwoord: dan moet men verkassen naar een ander bedrijventerrein. Zij vraagt de ambtelijke ondersteuning bevestiging dat men niet voornemens is de milieucategorie te veranderen. Dat betekent dat het bedrijf naar een terrein moet dat wel die categorie heeft.

De heer Volman erkent dat iemand een ander type bedrijf kan willen en dat bedrijven zich ontwikkelen. Voor dit bedrijventerrein geldt maximaal 3.2. Verder van de weg en verder van de metro af wordt wel Renewi geaccepteerd met een 4.2 categorisering. Dat heeft een brede ontsluitingsweg. Of de situatie bij Nieuw Oranjekanaal het predicaat stiefmoederlijk verdient, is een ander verhaal. Voor dit gebied is de gemeente van plan het bij 3.2 te houden. Dat past bij de overgang naar het recreatiegebied en de metrozone.

Wil men iets met potgrond, moet het passen binnen 3.2. Als de bedrijfstypologie verandert, betekent dat voor reclamant zoeken naar een andere plek.

Over de gewenste hoogte van zeventien meter merkt de heer Volman op dat de vergelijking mank gaat omdat de door spreker genoemde zestien meter aan de noordkant slechts wordt toegestaan als hoogteaccent. Dat is een stedenbouwkundige overweging. Diezelfde stedenbouwkundige overweging geldt aan deze zijde om te bepalen dat zeventien meter te hoog is. Dat heeft te maken met de overgang tussen typen terrein.

De voorzitter bedankt inspreker.

3. Advisering bestemmingsplan Hoek van Holland Bedrijventerrein Oost

Zienswijze, reclamant 1:

1.1 Woning toestaan aan de Slachthuisweg: ongegrond verklaard.

1.2 Huidige bebouwing toestaan binnen bouwvlak.

1.3 Groen gebruiken voor weiden van dieren

College: gegrond

Hoewel deze zienswijze niet stond geagendeerd voor debat in de subcommissie, ontstaat hier bij nader inzien toch behoefte aan.

De heer Rozema is verbaasd dat het college met name met 1.2 en 1.3 heeft ingestemd, omdat dit in zijn ogen als legalisering van een illegale situatie kan worden gezien.

Mevrouw Verkoelen is benieuwd wat het gebruik van dieren in deze behelst.

De heer Volman geeft aan dat voor deze locatie geen bestemmingsplan voorhanden is. Hier is daarom de huidige situatie – noodwoningen uit 1953, paardenhouderij - bestemd. In het nieuwe plan wordt vormgegeven wat op de huidige plek is toegestaan, wetende dat DSM op minimale afstand zit en dat er een Stormvloedkering is. De overige mogelijkheden zijn er beperkt. Het



Hoorzitting bestemmingsplan Hoek van Holland Bedrijventerrein Oost

bestaande gebruik kan worden genormaliseerd, met uitsterfregelingen. De huidige bewoner heeft gereclameerd op de hoogte van zijn woning, die geen vijf meter hoog is, zoals vermeld, maar zes.

De heer Rozema begrijpt dit en is in tweede instantie conform.

Mevrouw Verkoelen stelt dat het gedogen van een bestaande situatie akkoord wordt bevonden. Niet meer dan dat.

De voorzitter citeert reclamant dat de dieren ook buiten de smalle functieaanduiding in de wei staan. Om die reden is de aanduiding iets verbreed, waarmee de bestaande situatie is gelegaliseerd.

Hiermee stemt de commissie in met de gegrondverklaring door het college.

Reclamant 2

Stichting Beheer Loswal De Bonnen

2.1 Grond en slibbank bestemmen als bedrijventerrein.

College: ongegrond.

2.2 Veiligheidszone munitie niet langer nodig.

College: gegrond.

Conform voorstel college.

Reclamant 3

Kranenburg en De Weerd

3.1 Lijst bedrijfsactiviteiten aanvullen met potgrondbedrijf.

College: ongegrond

3.2. Geen woning op Nieuw Oranjekanaal 115b, maar bedrijventerrein.

College: gegrond

3.3 Verhoog toegelaten milieucategorie bedrijventerrein.

College: ongegrond

Conform voorstel college.

3.4 Verhoog toegelaten bouwhoogte tot 17 meter.

College: ongegrond

3.5 Maximale inhoud huidige bedrijfswoning 540 m³ toestaan.

College: gegrond.

3.6 Zorg voor goede moderne voorzieningen.

College: ter kennisname

Conform voorstel college

Reclamant 4

4.1 Bedrijf en drie nabijgelegen woningen geluid- en milieuzonering behouden woongenot

College: ongegrond

Conform voorstel college

Reclamant 5

Hoogheemraadschap Delfland

5.1.1 Munitiezeverij, waterbelang onvoldoende geborgd.

College: ongegrond



Hoorzitting bestemmingsplan Hoek van Holland Bedrijventerrein Oost

5.1.2 Composteringsbedrijf, waterbelang onvoldoende geborgd.

College: gegrond

5.1.3 Potgrondbedrijf, waterbelang onvoldoende geborgd

College: Ongegrond

5.2 Onduidelijkheid of onverhard terrein bebouwing toestaat.

College: gegrond

5.3 Merendeel ontwikkelingen heeft invloed op watersysteem.

College: gegrond.

5.4 Deel van Vrijwaringszone Dijk ontbreekt op de verbeelding.

College: gegrond.

5.5 Gemeente heeft zorgplicht bij inzameling bedrijfsmatig afvalwater.

College: ter kennisname.

De heer Rozema merkt op dat de ongegrondverklaring van 5.1.1 verwijst naar een zienswijze die wel gegrond wordt verklaard. Reclamant 2 meldde zich echter eerder dan reclamant 5, maar beide zeggen hetzelfde.

Bij 5.1.3 deelt de heer Rozema het collegestandpunt over voldoende waterberging niet. Derhalve openlaten in de advisering.

De heer Volman geeft aan dat de voorgestelde oplossing bij 5.1.1 tot verwarring leidt. De zeverij had feitelijk buiten beschouwing gelaten kunnen worden, maar wat men vraagt, kan niet gegrond worden verklaard.

De voorzitter vult aan dat men iets vraagt dat vanwege 2.2 eigenlijk al niet meer ter zake doet.

Resumerend: conform college, met uitzondering van 5.1.3 (open voor discussie).

Reclamant 6:

Mustang Beheer BV

6.1 Functieaanduiding 'wonen' in strijd met provinciale verordening.

College: ongegrond.

6.2 Maximum bouwhoogte verhogen naar zestien meter.

College: gegrond.

6.3 Niet minimaal 33% onverhard aanhouden.

College: gegrond

6.4 Specifieke gebruiksregels opnemen voor ontsluiting terrein.

College: ongegrond

Mevrouw Verkoelen merkt op dat dit blijkt de ambtelijke toelichting wel gegrond is. Er komt een provinciale aanpassing.

De heer Volman licht toe dat reclamant dit in strijd met de provinciale verordening acht. Ambtelijk is aangegeven dat dit de bestaande situatie is. Een aanpassing is ambtelijk voorgesteld, maar die gaat over een uitsterfconstructie. Dit gaat over een locatie die van eigenaar moet wisselen om er ooit een logistiek bedrijf te kunnen vestigen. De huidige locatie stamt uit de tijd dat er rond 1978 een gezin is gehuisvest. Reclamant gaf aan dat de caravan na 2001 niet meer is gebruikt. Dat is ambtelijk in het midden gelaten. Wel is vastgesteld dat als het huidige gebruik is geëindigd op deze locatie geen bewoning van een stacaravan meer mogelijk is. Dat is nu de aanpassing.



Hoorzitting bestemmingsplan Hoek van Holland Bedrijventerrein Oost

Conform voorstel college.

Reclamant 7:

Renewi Nederland BV:

7.1 Bestemmingsomschrijving aanpassen aan verleende vergunning

College: gegrond.

7.2 Solitaire woning past niet binnen gebied.

College: gegrond

7.3 Toelichting over geur aanpassen omdat situatie verbeterd.

College: gegrond

Conform voorstel college

Reclamant 8:

8.1 Grond- en slibbank niet bestemmen als bedrijventerrein.

College: ongegrond

8.2 Munitiezeefinrichting is ongepast in dit gebied

zie zienswijze 2.2.

8.3. Groenstrook rond compostbedrijf is nodig als buffer

College: gegrond.

8.4 Bebouwing grond- en slibbank geeft onaanvaardbare schaduw.

College: ongegrond.

8.5 Financiële onderbouwing ontbreekt met betrekking tot omzetting agrarisch gebied naar bedrijventerrein.

College: ter kennisname.

De heer Rozema stelt dat 8.5 ongegrond moet worden verklaard. Het college weerlegt feitelijk de zienswijze. Het is consistent dat dan ook te benoemen.

De voorzitter vertaalt reacties vanuit de zaal dat een financiële onderbouwing voor de gevolgen van een omzetting naar bedrijventerrein niet past binnen dit bestemmingsplan, omdat van omzetting nu geen sprake is. Zij gaat mee met de heer Rozema.

8.5: niet conform. Advies aan college: ongegrond.

8.1 tot en met 8.4 conform college.

Reclamant 9:

9.1 Grond- en slibbank niet bestemmen als bedrijventerrein Categorie 4.

College: ongegrond.

9.2 Groenstrook rond grond- en slibbank bestemmen als groen.

College: gegrond (onder verwijzing naar 8.3)

9.3 Watergang ter voorkoming van wateroverlast ontbreekt.

College: ongegrond.

9.4 Bebouwing grond- en slibbank geeft mogelijke schaduw.

College: ongegrond.

9.5 Geluidhinder van bedrijven grond- en slibbank verstoort woonklimaat; vraag naar totaal gestelde geluidsnorm die bedrijven opgeteld mogen uitstoten.

College: ter kennisname



Hoorzitting bestemmingsplan Hoek van Holland Bedrijventerrein Oost

9.6 Uitstoot geur en schadelijke stoffen hindert leefklimaat; vraag naar regels bedrijven Categorie 4 bedrijventerrein.
College: ter kennisname

De heer Rozema stelt voor 9.5 open te laten. Reclamant acht cumulatieve geluidsnormen wenselijk. De reactie luidt dat de grond- en slibbank niet is bestemd voor bedrijven op een bedrijventerrein. De reactie van het college is niet congruent met wat reclamant inbrengt. Dat een grens wordt overschreden, valt uit de tekst niet op te maken.

De voorzitter resumeert dat het antwoord enger is dan de vraag.
De commissie laat 9.5 open.
De overigen punten zijn conform voorstel college.

De voorzitter geeft aan dat naar verwachting het bestemmingsplan wordt besproken in de commissie Bouwen, Wonen en Buitenruimte op 9 juni 2021. De gemeenteraad neemt naar verwachting op 16 juni 2021 een definitief besluit over het bestemmingsplan.

4. Sluiting

De voorzitter dankt de aanwezigen voor hun inbreng en sluit de hoorzitting om 17.26 uur.



Inspreekreactie Stichting beheer Loswal “De Bonnen”

Datum 18-5-2021, subcommissie bestemmingsplannen gemeente Rotterdam

Reactie door dhr. P. Steyn, bestuurder stichting beheer Loswal “De Bonnen”

De zienswijze is op 21 november 2018 ingediend. Wij hebben in de zienswijze verzocht om het terrein van Loswal de Bonnen te bestemmen als algemeen bedrijfsterrein zonder de specifieke bestemming grond- en slibbank. Na een lange tussenliggende periode van ruim 2 jaar is de ambtelijke reactie onze zienswijze ongegrond te verklaren.

In die periode vanaf 2018 is veel gebeurd, er zijn vanaf maart 2019 intensieve gesprekken ontstaan tussen de gemeente Rotterdam en Loswal de Bonnen. De ideeën over planontwikkeling van destijds zijn inmiddels in een aanzienlijk concreter stadium.

Ik ervaar de gesprekken met de gemeente Rotterdam de afgelopen 2 jaar als heel serieus, we praten gezamenlijk over de mogelijkheden, kansen, het belang van een bedrijfsbestemming, de duurzame ambitie, de ruimtelijke invulling en het maatschappelijke belang van Hoek van Holland.

Er is ook nog een oude afspraak in een overeenkomst met de gemeente Rotterdam, gemaakt in 2001. Door het toenmalig college in Rotterdam is toegezegd dat na sanering van het terrein er een dubbelbestemming volgt, bedrijfsterrein en recreatie. De sanering is in 2020 voltooid, de munitiezeeflocatie is in 2018 al ontmanteld.

Vanuit de gezamenlijke gesprekken vanaf 2019 is er mede vanuit een gezamenlijke stuurgroep en een projectgroep gewerkt aan een haalbaarheidsonderzoek naar bedrijfsbestemming van de locatie in Hoek van Holland. De actualiteit in dit haalbaarheidsonderzoek is dat er vanuit planologisch en milieutechnisch oogpunt geen enkel bezwaar is om tot een bedrijfsbestemming te komen. Ook stedenbouwkundig is een gezamenlijke visie in een afrondende fase en wordt er met de gemeente Rotterdam gesproken over een anterieure overeenkomst. Ondertussen is in de afgelopen 2 jaar de noodzaak en het belang om gronden uit te geven als bedrijfsbestemming in de regio Hoek van Holland alleen maar toegenomen. Het bestemmingsplan doet momenteel geen recht aan de voortgang van de huidige stand van zaken en geeft een onjuiste weergave van de intenties met het terrein en de voortgang daarin.

In ieder geval dient de aanwijzing van een deel van ons terrein als munitiezeefinrichting te vervallen. Deze munitiezeefinrichting op ons terrein is ontmanteld en zal niet opnieuw in gebruik worden genomen. Het is onnodig om deze specifieke bestemming op te nemen, als deze inrichting niet meer voorkomt op het terrein en er niet meer zal komen.

De stichting beheer Loswal de Bonnen heeft als stichting geen commercieel doel of belang. Wel wil de stichting een gezonde en zakelijk transactie doen bij de verkoop als bedrijfsbestemming. De stichting geeft al 15 jaar de financiële opbrengsten uit de exploitatie van het terrein aan goede doelen in Hoek van Holland, het Westland en Midden-Delfland. Kijk eens op onze website naar de foto's van een aantal sprekende voorbeelden. In de driehoek overheid/bedrijfsleven/filantropie spelen fondsen een belangrijke rol in het mogelijk maken van maatschappelijke activiteiten. Ik ervaar al 9 jaar als bestuurder van het fonds wat een grote impact dit heeft!

Na bestemmingswijziging en verkoop willen we deze belangrijke maatschappelijke taak blijven vervullen, zoals we dat ook deden met het oorspronkelijke compostbedrijf en groen

afval, het saneren van baggerlocatie en munitiezeefinrichting. De locatie zelf willen wij duurzaam opzetten. Vanuit de opbrengst van verkoop van gronden willen wij een impuls geven aan duurzaamheid in de opzet en uitwerking van een nieuw bedrijventerrein op de locatie in Hoek van Holland. Denk aan gebiedsontwikkeling en experimenteerruimte. Dit is ook een maatschappelijk belang, het zit in ons DNA. Samen met de projectgroep en studenten van de Rotterdamse en Haagse hogeschool kijken we naar innovatieve en toekomstgerichte mogelijkheden.

Wij begrijpen dat u niet bereid bent om nu al een algemene bedrijfsbestemming te geven. Wij vragen ons wel af of het verstandig is dat de randen van ons terrein nu al een bestemming "Groen" krijgen. De gebiedscommissie adviseert om de groenstroken al aan te geven, en ambtelijk is geadviseerd dit al te verwerken in de plankaart. Er wordt met de gemeente nog gesproken over de inrichting van het terrein, inclusief de locatie van de groenstroken. Er is sprake van een groene bufferzone met een fors oppervlak, maar de exacte locatie daarvan is nog niet bekend. Het is volgens ons voorbarig en niet zo consequent om die groenzone nu dwingend vast te leggen, terwijl de inrichting van het gebied nog niet exact bekend is. Wij verzoeken u om dit advies niet te volgen."

We spreken hier over een zienswijze die ongegrond is verklaard, ik hoop en ik reken op Rotterdamse bestuurlijke daadkracht en voorspoedige en positieve besluitvorming, dan kunnen wij weer verder in het realiseren van de verschillende maatschappelijke ambities en doelen.

Paul Steyn, bestuurder stichting beheer Loswal "De Bonnen"

Betreft toelichting Zienswijze 3 van J.C. Bol & Zn en Nieuwland Hoek van Holland B.V.

Lijst van bedrijfsactiviteiten

Het college stelt dat voor het potgrondbedrijf in de lijst van bedrijfsactiviteiten geen adequate vermelding kan worden opgenomen. Derhalve moet dan kennelijk uit de strekking van deze zienswijzenprocedure waarin een mening van de omgevingsdienst wordt aangehaald, worden afgeleid dat het bedrijf in overeenstemming is met het bestemmingsplan. Ik vind dat raar. Waarom de legaliteit niet bevestigen door toevoeging van het bedrijf aan de lijst? Ik verzoek u dit alsnog deugdelijk te regelen

Woonbestemming in ontwerpplan wordt bedrijfsbestemming

Nieuwland is blij dat de woning zoals gevraagd bij het bedrijventerrein wordt getrokken. Hij ziet echter graag dat de bestemmingsgrens van de bedrijvenbestemming ter hoogte van de bunker bij de spoorbaan de begrenzing van het kadastrale perceel volgt (zoals met een rode lijn indicatief is aangegeven op onderstaande tekening).

Daar komt bij dat het gaat om een terreindeel dat nu al verhard is.

Ik verzoek u de bestemmingsgrens in deze zin aan te passen.



Gebied binnen de rode lijn graag van groen naar paars

Milieucategorie

Het omzetten van plantenresten naar compost vindt niet plaats op de locatie. Bol is van plan zijn bedrijfsactiviteiten hiermee in de toekomst uit te breiden, zodat hij voor een deel in zijn eigen grondstoffen kan voorzien. Dat vereist een categorie 4.2, conform het compostbedrijf aan de andere kant van de Hoeksebaan.

Het college gaat daar in de beantwoording niet op in. Milieuproblemen zijn niet te verwachten, want er zijn geen gevoelige bestemmingen in de omgeving en aan de andere kant van de Hoeksebaan is een dergelijk gebruik al toegestaan.

Daarom verzoek ik de raad voor de percelen van Bol en Nieuwland alsnog de daarvoor noodzakelijke categorie 4.2 toe te staan.

Bouwhoogte

In de zienswijze is gevraagd om een bouwhoogte van 17 m. Dit heeft te maken met de veranderingen in het potgrondtransport gedurende de afgelopen 35 jaar. De huidige generatie vrachtauto's gebruikt dikwijls 45 voet containers. Deze worden gelost door in de loods rijdend te kiepen. Zo'n container is 13.50 m lang. Staand op een chassis van ruim 1.50 m hoog heeft zo'n combinatie een vrije hoogte van ruim 15 m nodig. Rekening houdend met de constructiehoogte van het dak moet de loods dan 17 m hoog zijn.

Het college stelt voor dit af te wijzen met als overweging dat het terrein aan twee zijden grenst aan het recreatiegebied Oranjabonnen. Dat is echter niet in overeenstemming met de feiten. Aan de noordzijde grenst het terrein aan het bedrijventerrein waar een bouwhoogte van 17 m is toegestaan. Alleen voor de zuidzijde, aan de andere kant van het kanaal, is het voornemen extensieve recreatie te maken, met daarbij een zonnepark. De afstand hiervan tot het bedrijventerrein is minimaal vijftig meter.

Een bouwhoogte van 17 m zal de mogelijkheden voor recreatie echt niet beïnvloeden, terwijl het potgrondbedrijf deze hoogte juist nodig heeft.

De argumentatie van het college is ook niet in lijn met de reactie op zienswijze 6.2 van Mustang, waar wordt voorgesteld een bouwhoogte van 16 m toe te staan.

Ik verzoek u om de aangegeven redenen de maximale bouwhoogte van het terrein van Bol en Nieuwland alsnog op 17 m te bepalen.

Kwaliteit voorzieningen

Bol en Nieuwland hebben gevraagd om adequate infrastructuur die tegenwoordig bij een bedrijventerrein hoort. Thans is het gebied met nutsvoorzieningen als riolering, drinkwater, internet en elektriciteitsvoorziening stiefmoederlijk bedeed. Aangezien het hier gaat om een bedrijventerrein in de gemeente Rotterdam spreken zij daar u als raad van deze gemeente op aan.

Het kan zo zijn dat het bestemmingsplan deze voorzieningen niet verbiedt, zoals het college zegt, maar de hartenkreet van de ondernemers is hierop ook daadwerkelijk actie te ondernemen.

Dat de ondergrond van de weg eigendom is van Delfland doet daarbij niet ter zake. Het gaat hier om een Rotterdams bedrijventerrein en om een openbare weg, waarvoor de gemeente op grond van de Wegenwet verantwoordelijk is.

Ik vraag u namens Bol en Nieuwland de verbetering van de nutsvoorzieningen voor dit bedrijventerrein op uw uitvoeringsagenda te zetten.

A.J. Kranenburg, 18 mei 2021

Per aangetekende post

Het college van burgemeester en wethouders en de raad van de
gemeente Rotterdam
Postbus 70012
3000 KP ROTTERDAM

Cees Advocaten N.V.

mr. A. Vreugdenhil
Advocaat
☎ 088 336 88 00
✉ Ben.Vreugdenhil@cees.nl

Tiendweg 14
2671 SB Naaldwijk
Postbus 80504
2508 GM Den Haag

Alsmede per e-mail: m.nanlohy@griffie.rotterdam.nl

**Aanvullende zienswijze op ontwerpbestemmingsplan
Hoek van Holland Bedrijventerrein Oost**

Kantoor : Naaldwijk, 7 mei 2021
Dossier : 20210207
Betreft : Mustang Beheer / Advies Port of Hoek
Uw kenmerk : -

Geachte heer, mevrouw,

Namens **de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid Mustang Beheer B.V.** ("Mustang"), statutair gevestigd te Hoek van Holland en kantoorhoudende aan het Nieuw Oranjekanaal 75 te (3151 XL) Hoek van Holland, bericht ik u als volgt.

Bij brief van 26 november 2018 heeft Mustang (tijdig) haar zienswijze ingediend tegen het ontwerpbestemmingsplan "Hoek van Holland Bedrijventerrein Oost" (het "**ontwerpbestemmingsplan**").

Op 2 maart 2021 heeft het College van B&W een raadsvoorstel aan de gemeenteraad gezonden waarbij de reactie van het College van B&W op de zienswijze van Mustang kenbaar is gemaakt. Onderdelen van de zienswijze van Mustang zijn daarbij overgenomen, maar een belangrijk onderdeel (de functieaanduiding 'wonen') is echter ongewijzigd gebleven. Mustang is voornemens dit tijdens de geplande hoorzitting van 18 mei 2021 naar voren te brengen, maar wenst reeds nu een nadere uiteenzetting te geven

1. Aanvullende zienswijze

De functieaanduiding 'wonen' is onduidelijk

- 1.1 Ter plaatse van perceel Hoek van Holland A 1422 (ter plaatse bekend: Nieuw Oranjekanaal 51) is op de verbeelding de enkelbestemming 'bedrijventerrein' weergegeven, met de functieaanduiding 'wonen'. De planregel (art. 6.1 aanhef en sub c) bepaalt vervolgens dat ter plaatse van de functieaanduiding 'wonen' de gronden "tevens zijn bestemd voor één stacaravan". Deze planregel is onduidelijk.

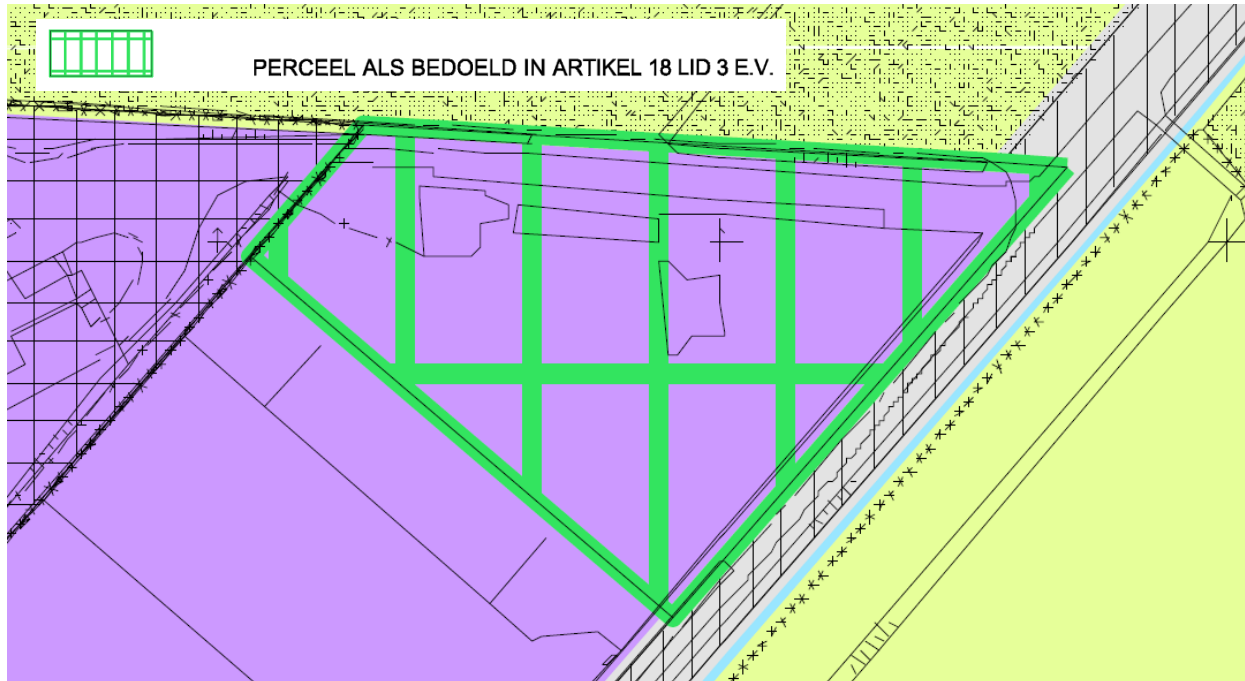
Op alle door ons verrichte werkzaamheden en opdrachten die Cees Advocaten N.V. aanvaardt, zijn onze algemene voorwaarden van toepassing, welke zijn gedeponeerd bij de Kamer van Koophandel te Den Haag. Deze zijn tevens digitaal beschikbaar op www.cees.nl/nl/algemene-voorwaarden. In onze algemene voorwaarden is onder meer een forumclausule opgenomen en wordt onze aansprakelijkheid beperkt tot het bedrag tot uitkering waarvan onze aansprakelijkheidsverzekering in het betreffende geval aanspraak geeft, vermeerderd met het eigen risico.

- 1.2 Onduidelijk is welk gebruik de planregel ter plaatse toestaat. Onduidelijk is of de stacaravan gebruikt mag worden voor recreatief gebruik, huisvesting van arbeidsmigranten, het wonen, enzovoorts. De gronden hebben de enkelbestemming bedrijventerrein. Een strikt tekstuele uitleg van de planregels zou tot de uiterst merkwaardige uitkomst leiden dat de stacaravan uitsluitend voor bedrijfsdoeleinden mag worden gebruikt.
- 1.3 De functieaanduiding bepaalt dat de gronden bestemd zijn “voor een stacaravan”. Welk gebruik van de stacaravan is toegestaan, is niet nader bepaald. Het ontbreekt in het bestemmingsplan ook aan een definitie van het begrip ‘stacaravan’. In de rechtspraak is bepaald dat in dat geval moet worden aangesloten bij het dagelijks taalgebruik. In het dagelijks spraakgebruik wordt onder ‘stacaravan’ begrepen dat dit een tijdelijk verblijf is, bestemd voor recreatief nachtverblijf. De functieaanduiding heeft echter de *benaming* ‘wonen’. De tekst van de bijbehorende planregel regelt alleen niet of er ook gewoond mag worden.
- 1.4 Mocht de planwetgever inderdaad bedoeld hebben om ter plaatse het wonen toe te staan, dan ontbreekt het in het bestemmingsplan aan enige blijk van toetsing aan een aanvaardbaar woon- en leefklimaat ter plaatse. Gezien de direct aangrenzende milieucategorie 3.2 en bijbehorende VNG-afstandsrichtlijnen kan aangenomen worden dat ter plaatse van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat geen sprake is. Van enige toetsing op dit aspect geeft het ontwerpbestemmingsplan in ieder geval geen enkele blijk. Het woongebruik is aan geen enkel omgevingsaspect getoetst.
- 1.5 Dat is tegelijkertijd logisch, aangezien de planregel op dit moment het wonen ter plaatse strikt genomen niet toestaat (slechts het hebben van een stacaravan op gronden met de bestemming bedrijventerrein). Mustang neemt aan dat de planwetgever ook niet bedoelt heeft het wonen ter plaatse toe te staan. Gezien de ligging binnen het ontwerpbestemmingsplan is dit ook compleet onlogisch. De benaming van de functieaanduiding ‘wonen’ wekt echter de onterechte verwachting op, dat ter plaatse het wonen is toegestaan.
- 1.6 De planregels laten dus na, om duidelijk te bepalen welk gebruik ter plaatse is toegestaan. Een juridische lacune die bij een strikte, tekstuele uitleg leidt tot een onbevredigende uitkomst. De enkele planregel bevat uitsluitend een bepaling op het ‘bouwaspect’ dat ter plaatse een stacaravan is toegestaan. Het ontbreekt in de planregel aan een bepaling ten aanzien van het ‘gebruikaspect’ waarbij het ter plaatse toegestane gebruik wordt bepaald. Alleen al hierom verzoekt Mustang u de gehele functieaanduiding te schrappen.

Stacaravan illegaal op basis van vigerend bestemmingsplan

- 1.7 De motivatie voor de planwetgever om ter plaatse deze functieaanduiding op te nemen is erin gelegen om bestaande rechten te conserveren. Ten onrechte wordt aangenomen dat de stacaravan ter plaatse legaal is. De planwetgever is daarbij echter van de onjuiste feiten en omstandigheden uitgegaan. Het gebruik van de stacaravan voor het wonen is in strijd met het bestemmingsplan.

- 1.8 Ter plaatse geldt op dit moment het bestemmingsplan 'Hoek van Holland Buitengebied Oost'. Het betreft een zogenaamd artikel 10-bestemmingsplan. Op basis van de gepubliceerde plankaart (p_NL.IMRO.05990000425HvHBuitOost-.pdf) heeft het perceel de onderstaande groengestreepte arcering:



Figuur 1 uitsnede gepubliceerde plankaart Hoek van Holland Buitengebied Oost ter plaatse van perceel Hoek van Holland A 1422 (bron: ruimtelijkeplannen.nl).

- 1.9 De legenda van de plankaart licht toe dat het een perceel betreft als bedoeld in artikel 18 lid 3 E.V. (en *niet* een perceel als bedoeld in artikel 9 lid B II). Op basis van de planregels mogen op deze gronden onder voorwaarden kassen met bijbehorende stookinrichtingen worden opgericht, mag onder voorwaarden (waaraan ter plaatse niet is voldaan) een bedrijfswoning worden opgericht, of kan het College van B&W onder voorwaarden (waaraan niet is voldaan) een vrijstelling verlenen voor de bouw van een tweede bedrijfswoning. Van deze drie elementen is geen sprake. De stacaravan staat daar illegaal.
- 1.10 De planwetgever heeft bij het vastleggen van de functieaanduiding 'wonen' mogelijk ten onrechte aangenomen dat het betreffende perceel op de plankaart is voorzien van de kruisarcering behorende bij artikel 9 lid B II. De kruisarcering die bij dit artikel hoort is echter onmiskenbaar niet aangebracht op het onderhavige perceel. Op de plankaart ter plaatse van het betreffende perceel is geen sprake van de aangegeven kruisarcering. Artikel 9 lid B II van de planregels is op het perceel niet van toepassing.
- 1.11 Maar zelfs indien wordt aangenomen dat ter plaatse artikel 9 lid B II van toepassing is, dan nog is de stacaravan ter plaatse illegaal. Dit artikel regelt dat burgemeester en wethouders vrijstelling *kunnen* verlenen voor het gebruik van de gronden als staanplaats voor niet meer dan één stacaravan.

- 1.12 Mustang heeft de afgelopen jaren veelvuldig navraag bij de gemeente Rotterdam gedaan om te achterhalen of een dergelijke vrijstelling ooit is verleend. In het kader van een Wob-verzoek is zelfs bij de rechtbank hieromtrent tevergeefs geprocedeerd (zaaknummer: ROT 19/1533 WOB GVZ). In reactie op informatieverzoeken hieromtrent is ook recent nog door het Stadsarchief geantwoord dat bij de Gemeente Rotterdam géén vergunning voor het plaatsen van een stacaravan te vinden is (**biilage 1**). Er is zowel in de collecties van het Stadsarchief gezocht, als in het materiaal dat wordt beheerd door Concern en Archief Dienstverlening (CAD, de afdeling die de gemeentelijke archieven beheert die nog niet zijn afgesloten, en nog niet zijn overgedragen aan het Stadsarchief), maar zonder resultaat.
- 1.13 Vooralsnog mag Mustang er dus vanuit gaan dat een dergelijke vrijstelling nooit is verleend. In de archieven van de Gemeente Rotterdam is een dergelijke vrijstelling in ieder geval niet aanwezig. Zelfs al zou artikel 9 lid B II op het perceel van toepassing zijn, dan is een dergelijke vrijstelling nooit verleend. De stacaravan is thans hoe dan ook illegaal.

Stacaravan al jaren niet meer in gebruik

- 1.14 Bijkomend aspect is dat de stacaravan al minimaal 20 jaar niet meer in gebruik is. De laatste bewoner is in 2001 op 94-jarige leeftijd overleden. De stacaravan is jaren geleden afgesloten van elektriciteit en Mustang heeft al jaren geen overnachtende recreant of bewoner meer bij de stacaravan gezien. De stacaravan wordt slechts op zeer onregelmatige basis schoongemaakt. Er is dan ook geen sprake van een actueel overgangsrecht, noch een bestaande woon- of recreatiesituatie.

Functieaanduiding belemmert bedrijventerreinontwikkeling

- 1.15 Het bestemmen van de gronden met de functieaanduiding 'wonen' belemmert de beoogde uitbreiding en ontwikkeling van het bedrijventerrein. In de huidige planologische situatie is het gebruik van de stacaravan illegaal. Door het aanbrengen van de functieaanduiding 'wonen' wordt er een dubieuze, maar economisch interessante planologische situatie gecreëerd. Gevreesd wordt dat het perceel eerder ingezet gaat worden voor bijvoorbeeld het huisvesten van arbeidsmigranten dan het perceel te vervreemden aan Mustang. Dit belemmert de bedrijventerreinontwikkeling op ernstige wijze. Een ontwikkeling die met onderhavige bestemmingsplanwijziging juist wordt voorgestaan.

2. Conclusie

- 2.1 Planregel 6.1 aanhef en sub c legaliseert een illegale en ongewenste situatie. De stacaravan is op grond van het huidige bestemmingsplan illegaal en in de planologische ontwikkeling zeer ongewenst. Het handhaven van de functieaanduiding 'wonen' belemmert de reconstructie- en uitbreidingsplannen in dit deel van het ontwerpbestemming aanzienlijk.
- 2.2 Planregel 6.1 aanhef en sub c is bovendien zeer onduidelijk. Onduidelijk is welk gebruik ter plaatse is toegestaan. De planregel bepaalt uitsluitend dat er ter plaatse een stacaravan is toegestaan (een bouwregel), maar laat na te bepalen welk gebruik van deze

stacaravan gemaakt mag worden (geen gebruiksregel). Bij een tekstuele uitleg van het bestemmingsplan mag de stacaravan uitsluitend gebruikt worden voor doeleinden die passen binnen de enkelbestemming 'bedrijventerrein'. Dit zal niet de bedoeling van de planwetgever zijn. Iedere betrokkene is gebaat bij duidelijkheid. Het ontwerpbestemmingsplan creëert grote rechtsonzekerheid.

- 2.3 Mocht bedoeld zijn om ter plaatse het wonen toe te staan, dan geeft het bestemmingsplan geen enkele blijk van toetsing op het aspect woon- en leefklimaat. Zeer aannemelijk is dat ter plaatse geen aanvaardbaar woon- en leefklimaat aanwezig is. Het perceel is geheel omsloten met percelen van derden waarop de bestemming bedrijventerrein komt te rusten. Op ca. 3 meter afstand van de gevel van de stacaravan begint de opslag van verwerkt en onverwerkt afval. Alle omliggende percelen inclusief het perceel zelf krijgt de bestemming bedrijventerrein met maximaal toegestane milieucategorie 3.2. Er is niet getoetst aan een aanvaardbaar woon- en leefklimaat, en zeer onwaarschijnlijk is dat dit ter plaatse aanwezig is. Het bestemmingsplan is derhalve (ruimschoots) onvoldoende gemotiveerd ten aanzien van het aanbrengen van een gebruiksmogelijkheid voor het 'wonen'. Het ontwerpbestemmingsplan is niet met de vereiste zorgvuldigheid tot stand gebracht en er heeft geen kenbare belangenafweging plaatsgevonden.
- 2.4 Gelet op al het bovenstaande verzoekt Mustang u het bestemmingsplan niet conform het ontwerpbestemmingsplan vast te stellen. Mustang verzoekt u de functieaanduiding 'wonen' op dit perceel geheel te schrappen bij de vaststelling van het definitieve bestemmingsplan 'Hoek van Holland Bedrijventerrein Oost'.
- 2.5 Mocht het ontwerpbestemmingsplan met functieaanduiding 'wonen' worden vastgesteld, dan voelt Mustang zich geroepen om beroep aan te tekenen tegen de vaststelling van het bestemmingsplan op dit aspect.

Met vriendelijke groet,
Cees Advocaten N.V.



mr. A. Vreugdenhil



BIJLAGE 1

Ben Vreugdenhil

Van: _Rotterdam_Stadsarchief <stadsarchief@rotterdam.nl>
Verzonden: donderdag 1 april 2021 14:40
Aan: Ben Vreugdenhil
Onderwerp: RE: Overige - ***20210207***

Categorieën: Opgeslagen

Geachte heer Vreugdenhil,

Er is helaas geen vergunning voor het plaatsen van een stacaravan te vinden. Er is zowel in de collecties van het Stadsarchief gezocht als in het materiaal dat wordt beheerd door Concern en Archief Dienstverlening (CAD, de afdeling die de gemeentelijke archieven beheert die nog niet zijn afgesloten, en nog niet zijn overgedragen aan het Stadsarchief), maar zonder resultaat.

Het spijt me, u te moeten teleurstellen.

Met vriendelijke groet,

Joop Verkamman
Medewerker Dienstverlening
Stadsarchief Rotterdam
Hofdijk 651
3032 CG Rotterdam
Telefoon (010) 267 44 50
Website www.stadsarchief.rotterdam.nl

 Denk aan het milieu voordat u deze mail print.

Van: ben.vreugdenhil@cees.nl <ben.vreugdenhil@cees.nl>
Verzonden: donderdag 25 maart 2021 14:27
Aan: _Rotterdam_Stadsarchief <stadsarchief@rotterdam.nl>
Onderwerp: Overige -

Dit is het ingevulde contactformulier

Voornaam	Ben
Achternaam	Vreugdenhil
E-mailadres	ben.vreugdenhil@cees.nl
Telefoonnummer	0653829063
Onderwerp	Overige
Omschrijving	Geachte heer, mevrouw, Ik ben op zoek naar de vergunning van B&W ter plaatse van het adres Nieuw Oranjekanaal 51 te Hoek van Holland. Op basis van het geldende bestemmingsplan "Hoek van Holland buitengebied-oost 1979" kunnen B&W een vergunning verlenen om op dat adres een stacaravan te plaatsen. Binnenkort vindt in de gemeenteraad een hoorzitting plaats voor de vaststelling van het nieuwe bestemmingsplan "Hoek van Holland Bedrijventerrein Oost". Ik wil in deze hoorzitting cliënten vertegenwoordigen. Daarvoor is het van belang dat ik met spoed over de verleende vergunning beschik. https://www.ruimtelijkeplannen.nl/documents/NL.IMRO.05990000425HvHBuitOost-/v_NL.IMRO.05990000425HvHBuitOost-.pdf (artikel 9 lid B II).