



Commissie RO

Bezoekadres: Stadhuis Coolsingel 40
3011 AD Rotterdam
Postadres: Postbus 70012
3000 KP Rotterdam

Website: www.rotterdam.nl
E-mail: bbo@rotterdam.nl
Inlichtingen: M. Hildenbrant
Telefoon: 0610040308
Portefeuillehouder: Simons
Cluster: Stadsontwikkeling

Ons kenmerk: BS18/00425 - 18bb4020
Uw kenmerk: 18bb3963, 18bb3965,
18bb3961

Datum: 23 mei 2018

Betreft: toezeggingen bp Hoek van Holland
Buitengebied

Geachte leden van de commissie,

In de Tijdelijke Commissie RO van 16 mei 2018 is het ontwerpbestemmingsplan "Hoek van Holland – Buitengebied" besproken. U heeft daarbij aangegeven nog enkele vragen te hebben. In deze brief ga ik op die vragen in. Tevens ga ik daarna kort in op het bestemmen van de woningen in het gebied met een woonbestemming danwel met een agrarische bestemming met de aanduiding "plattelandswoning" en doe ik nog een voorstel voor een ambtshalve wijziging ten aanzien van de locatie Nieuwlandseduinweg 76.

1. Explosievenonderzoek locatie Grootzand

Tijdens de hoorzitting is gevraagd wat de stand van zaken is ten aanzien van het onderzoek naar explosieven in het kader van de procedure van de omgevingsvergunning voor de nieuwe te realiseren woning aan het Grootzand.

Door Stadsbeheer, Afdeling Ondergrond, is aangegeven dat uit het vooronderzoek naar explosieven blijkt dat de locatie Grootzand niet verdacht is op explosieven uit de Tweede Wereldoorlog. Er zal ondertussen nog contra-expertise plaatsvinden (conform de in de bezwarenprocedure gemaakte afspraken), waarna de uitkomsten worden aangeboden aan vergunninghouder (reclamant 28) en de bezwaarmakers tegen de omgevingsvergunning (reclamant 29).

Al het gedane vooronderzoek wordt vervolgens door de vergunninghouder naar de Inspectie van het Ministerie van SZW gestuurd. Deze Inspectie heeft de (bouw)werkzaamheden op het Grootzand in eerste instantie stil gelegd en kan op basis van de conclusies uit het vooronderzoek de bouwstop opheffen. Als de inspectie akkoord gaat met de conclusies dan zal dit laatste gebeuren. Als de Inspectie niet akkoord gaat, dan zal eerst een detectieonderzoek naar explosieven moeten worden uitgevoerd op de locatie Grootzand.

De kosten van het onderzoek naar explosieven komen ten laste van de gemeente. Een en ander is conform het vigerende gemeentelijke beleid, zoals vastgelegd in het "Beheer- en beleidsplan Niet Gesprongen Explosieven uit de Tweede Wereldoorlog 2010-2020" (vastgesteld door het college van B&W op 27 april 2010). Hierin is vastgelegd dat een individuele burger van Rotterdam niet hoeft mee te betalen aan onderzoeken naar explosieven uit de Tweede Wereldoorlog.



2. Welstandsadvies strandpost VRR

Zoals tijdens de hoorzitting is toegezegd, stuur ik u bij deze brief (bijlage 1) het door welstand afgegeven advies met betrekking tot de strandpost van de VRR.

3. Peil

Tijdens de hoorzitting heeft reclamant 29 de begripsbepaling van "peil" aan de orde gesteld. U heeft gevraagd na te gaan of de voorgestelde begripsbepaling correct is.

In reactie daarop meld ik u het volgende. In reactie op de zienswijze (29.2b) van reclamant 29 is voorgesteld de begripsbepaling als volgt aan te passen:

Ter plaatse van de villawijk die begrensd wordt door het Kleinzand, de Doornstraat en de Duinweg geldt in afwijking van het voorgaande de bovenkant van de afgewerkte begane grondvloer als peil.

Voor de desbetreffende wijk is dus een aparte begripsbepaling opgenomen die, door uit te gaan van de bovenkant van de afgewerkte begane grondvloer, tegemoet komt aan de hoogteverschillen in de wijk. Naar aanleiding van de zienswijze zijn de hoogten van de bestaande gebouwen in de wijk opnieuw geïnventariseerd en in lijn gebracht met de voorgestelde begripsbepaling. Om die reden is ambtshalve voorgesteld (A14) om de hoogtebepalingen op de verbeelding aan te passen.

Na nadere bestudering zien wij geen aanleiding om deze systematiek te wijzigen.

Woningen

Verder wil ik kort ingaan op het geval dat in het bestemmingsplan is voorzien in de omzetting van voormalige agrarische bedrijfswoningen naar burgerwoningen. Een burgerwoning heeft óf de bestemming "wonen" óf de agrarische bestemming met de aanduiding "plattelandswoning" gekregen. In beide gevallen zijn het dus burgerwoningen, alleen is de bestemming anders. De wijze van bestemmen is gebaseerd op de afstand tussen de burgerwoning en de bedrijfsactiviteiten van de glastuinbouwbedrijven.

Alle voormalige agrarische bedrijfswoningen zijn beoordeeld of ze de bedrijfsvoering van omliggende bedrijven niet belemmeren. Daarbij is gebruikt gemaakt van de volgende afstanden tot de gevel van de burgerwoning:

10 meter tot de dichtstbijgelegen kas,

30 meter tot een laad- en losplek én

30 meter tot een warmtekrachtkoppeling

Als aan één van deze afstanden niet wordt voldaan heeft de burgerwoning geen bestemming "wonen" gekregen. In dat geval is de burgerwoning aangeduid als plattelandswoning. Omdat een dergelijke woning niet aan de afstanden kan voldoen wordt deze getoetst als bedrijfswoning. Dat betekent dat de bewoner niet is beschermd tegen de milieuaspecten van het voormalige bij de woning behorende bedrijf. Wel is dan aangetoond dat er een aanvaardbaar woon- en leefklimaat heerst voor de bewoner van deze als plattelandswoning aangeduide burgerwoning. Voor meer informatie over de wijze van beoordelen verwijs ik naar paragrafen 4.3 en 6.4 van de toelichting van het bestemmingsplan.

Overigens wordt voor de bedrijfsvoering van een glastuinbouwbedrijf elke woning van derden beschouwt als een woning. In die zin moet het bedrijf evenveel rekening houden met de bedrijfswoning van de buurman als met een burgerwoning of die nu is aangeduid als plattelandswoning of de bestemming "wonen" heeft gekregen.

Voorstel tot ambtshalve aanpassing:

Nieuwe informatie t.a.v. reclamant 6:

Ten aanzien van de zienswijze behandeld onder nummer 6.3 van het conceptraadsvoorstel is bij nadere bestudering gebleken dat het niet correct is ter plaatse van Nieuwlandseduinweg 76 een bedrijfswoning mogelijk te maken. In eerste instantie is deze bedrijfswoning ter plaatse opgenomen gelet op een in het verleden verleende vergunning. Nadien is gebleken dat de vergunning in een verdere procedure bij de Raad van State aan de orde is gesteld en dat deze vergunning is vernietigd (zie bijlage 2 voor de uitspraak).

In lijn met deze uitspraak wordt dan ook voorgesteld om deze bedrijfswoning niet op te nemen en de beantwoording van de zienswijze onder 6.3 hierop aan te passen, alsmede ambtshalve aanpassing onder A6 te laten vervallen. Hiervan is reclamant 6 telefonisch op de hoogte gesteld. De aanpassingen zijn in een herzien raadsvoorstel verwerkt (zie bijlage 3).

Met vriendelijke groet

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'R. Simons', written over a horizontal line.

Robert Simons
Wethouder Stedelijke Ontwikkeling en Integratie