

Aan:

de gemeenteraad

Onderwerp:

Vaststelling bestemmingsplan "Sportcampus Rotterdam".

Hierbij bieden wij ter vaststelling aan het bestemmingsplan "Sportcampus Rotterdam".

Gevraagd besluit:

Samenvattend stellen wij u voor:

1. de zienswijzen met nummer 2.2 voor kennisgeving aan te nemen;
2. de zienswijzen met nummer 1.1 gegrond te verklaren;
3. de overige zienswijzen ongegrond te verklaren;
4. het bestemmingsplan "Sportcampus Rotterdam",
NL.IMRO.0599.BP1060Sportcampus-on02 met bijbehorende ondergronden
GBKR_132562, GBKR_132563, GBKR_133562 en GBKR_133563, 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 wordt de vernieuwing van het sportpark qua gebruik en bouw mogelijkheden mogelijk gemaakt.

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

- motie 'Garant voor de bestaande breedtesport', d.d. 11 juli 2013 (zie zienswijze 2)
- motie d.d. 28 november 2013, waarin is opgedragen: "Erop toe te zien dat in de schuifoperatie van de Stichting Feyenoord, de Sportclub Feyenoord parallel aan de ontwikkeling van de Sportcampus op Varkenoord, optimaal wordt gefaciliteerd op Varkenoord-West, conform de eerder gemaakte afspraken." (zie zienswijze 3)



Toelichting:

Aanleiding

Ambitie Masterplan Sportcampus en Park de Twee Heuvels

Rond 2030 is Stadionpark een embleem van Rotterdam, met een stadion en internationale bekendheid door de evenementen die er plaatsvinden. Een gebied met een brede sportcultuur, met aandacht voor diversiteit, multifunctionaliteit, meer bewegen en een actieve leefstijl. De ontwikkeling van het gebied wordt in twee fasen uitgevoerd. In juni 2013 is het Masterplan Sportcampus en Park de Twee Heuvels vastgesteld, november 2013 heeft uw raad krediet verstrekt voor de Sportcampus en Park de Twee Heuvels fase 1. Met een eigen planologische procedure en verantwoording, wordt de ontwikkeling ingezet van de Sportcampus fase 1, het Top- en Breedtesportcluster. Met als doel diversificatie van het sportaanbod, aansluiten bij veranderingen in vrijetijds- en sportgedrag, de mix van breedte- en topsport, tussen georganiseerd en ongeorganiseerd sporten, waardoor een verhoging van de sportparticipatie op Zuid bereikt wordt en een meer gezonde, actieve bevolking.

Het nieuwe bestemmingsplan dient de vernieuwing van het sportpark qua gebruik en bouwmogelijkheden mogelijk te maken. De in dit bestemmingsplan voorgestelde nieuwe ontwikkelingen zijn afgeleid van het Masterplan Sportcampus Rotterdam en Park de Twee Heuvels en het bijbehorende Addendum op het masterplan.

Plangrenzen

Het plangebied is gelegen in het gebied IJsselmonde. Het plangebied omvat ruwweg het oostelijk deel van sportpark Varkenoord en is gelegen tussen de Coen Moulijnweg, Stadionlaan, Buitendijk en het noord-zuidpad op het complex Varkenoord.

Ontwikkelingen

De volgende ontwikkelingen worden gefaciliteerd:

Atletiekbaan en een multifunctionele accommodatie voor indoor sport

Er wordt een 8-baans atletiekbaan aangelegd, het middengebiet wordt gebruikt voor atletiekonderdelen. De voorzieningen zijn geschikt voor medegebruik door schoolsport. Daarnaast wordt een multifunctionele accommodatie voor indoor sport toegevoegd, die onder andere geschikt is voor indoor atletiek, verdedigingssport, dans en yoga.

Ook het indoorcentrum kan benut worden voor breedte-, school- en topsport. Mogelijk wordt er een Regionaal Talentcentrum gevestigd voor atletiek en/of verdedigingssporten. In het complex wordt tevens ruimte gerealiseerd ten behoeve van sportondersteunende voorzieningen met een maximum van 1.000 m² b.v.o., zoals fysiotherapie, wellness, etc.

Voetbal en multifunctioneel gebruik velden

De bestaande voetbalverenigingen worden gehuisvest in een nieuw te bouwen clubverzamelgebouw, wat zij gezamenlijk zullen gebruiken met andere sporters, schoolsport en verenigingen. De velden worden geschikt gemaakt voor multifunctioneel gebruik, zoals bijvoorbeeld hockey, cricket, korfbal. Dit betekent dat één veld voor meerdere sporten geschikt is. De velden bestaan uit kunstgras, waardoor de speelbaarheid in uren sterk toeneemt. In totaal zijn er zes kunstgrasvelden nodig.

Milieu

Wat betreft milieu zijn bij Sportcampus Rotterdam met name de thema's externe veiligheid, water en ecologie van belang. Het plangebied ligt (deels) in het



invloedsgebied groepsrisico van een aardgastransportleiding (die ten behoeve van de planontwikkeling zal moeten worden verlegd), een LPG-tankstation en het spoor. Het groepsrisico neemt door de planontwikkeling niet toe. Mede omdat de in het plangebied aanwezige personen een hoge mate van zelfredzaamheid hebben wordt het groepsrisico van de drie genoemde risicobronnen verantwoord geacht.

Door de planontwikkeling neemt het verhard oppervlak toe, dit wordt gecompenseerd door het realiseren van nieuw oppervlaktewater. Er wordt meer oppervlaktewater gerealiseerd dan nodig is voor de compensatie. Dit 'extra' oppervlaktewater is bedoeld als compensatie van de toekomstige bebouwing van de tweede fase van Sportcampus Rotterdam. Deze ontwikkeling zal te zijner tijd met een ander bestemmingsplan mogelijk worden gemaakt.

Het plangebied wordt als foerageergebied gebruikt door vleermuizen en de Groene specht (beschermde diersoorten). Omdat het plangebied na planrealisatie geschikt blijft als foerageergebied voor deze soorten staat de Flora- en faunawet de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan niet in de weg.

M.e.r. (beoordeling)

In juni 2009 is ten behoeve van de structuurvisie Stadionpark een plan-MER opgesteld. Deze MER is opgesteld omdat de structuurvisie het kader vormt voor ontwikkelingen waarvoor in de toekomst m.e.r.(beoordelings)plichtige besluiten genomen kunnen worden. Het bestemmingsplan "Sportcampus Rotterdam" maakt als gebied deel uit van het gebied waarop de plan-MER betrekking heeft, maar dit onderdeel van de gebiedsontwikkeling Stadionpark, namelijk het mogelijk maken van sportfaciliteiten, komt als activiteit niet voor in het Besluit m.e.r. Het bestemmingsplan Sportcampus Rotterdam is daarom niet (vormvrij) m.e.r.-beoordelingsplichtig en daarmee ook niet m.e.r.-plichtig.

Terinzagelegging

Het ontwerpbestemmingsplan heeft zes weken ter inzage gelegen van 24 oktober tot en met 4 december 2014. De volgende reclamanten hebben hun zienswijze naar voren gebracht over het ontwerpbestemmingsplan:

1. **Gasunie Transport Services B.V.**, M. Moes, Postbus 181, 9700 AD Groningen
2. **IJ.V.V. De Zwervers**, J. Laffeber, Wesdijkleede 100, 2991 WX Barendrecht
3. **Sportclub Feyenoord**, via De Bok Roijers Gasseling, J. Roijers, Postbus 21548, 3001 AM Rotterdam

Participatie

Via de gemeentelijke site www.rotterdam.nl/Stadionpark en via specifiek overleg met de betrokken verenigingen wordt regelmatig aandacht geschonken aan ontwikkelingen in het plangebied.

De aan het bestemmingsplan voorafgaande Structuurvisie Stadionpark en het Masterplan Sportcampus en Park de Twee Heuvels hebben een eigen informatie- en communicatietraject doorlopen.

Op 25 november 2014 is een inloopavond georganiseerd voor bewoners, bedrijven en geïnteresseerden, waar men vragen kon stellen over het ontwerpbestemmingsplan. De aanwezige ambtenaren hebben de belangstellenden geïnformeerd.



Advies Gebiedscommissie

De Gebiedscommissie IJsselmonde adviseert positief.

De voor dit bestemmingsplan relevante punten wordt hierna toegelicht.

Het voorstel wordt overgenomen om van het te slopen gebouw Buitendijk 110 een deel van de stenen van het te slopen gebouw te hergebruiken in het ontwerp voor het clubverzamelgebouw. Dit heeft geen implicaties voor het ontwerpbestemmingsplan. De suggestie om in het bestemmingsplan een plek voor een kunstwerk of monument aan te wijzen voor hergebruik van de stenen is niet overgenomen; het projectbudget voorziet daar niet in.

De Groene specht is een aandachtsoort, maar heeft geen officiële beschermde status. Er blijven voldoende geschikte bomen staan om nestmogelijkheden te bieden. De Gewone dwergvleermuis foerageert in tuinen, langs watergangen en in bosgebied, niet ter plaatse van de sportvelden. Het aanleggen van kunstgrasvelden heeft dus geen effect op het foerageergebied. De Groene specht eet grote mieren. Of deze op de sportvelden voorkomen is niet bekend, maar dit is niet aannemelijk. Het aanleggen van kunstgrasvelden is overigens reeds mogelijk binnen de sportbestemming en dus ook al mogelijk op basis van het nu geldende bestemmingsplan.

Ten aanzien van de mobiliteitsaspecten ziet dit bestemmingsplan toe op de ontsluiting van de sportcampus zelf. De algehele verkeerssituatie bij evenementen in het stadion wordt gezien in het kader van het stadion, waarbij het kunnen functioneren van de sportcampus en andere projectdelen de aandacht heeft.

Zienswijzenrapportage

1. Gasunie Transport Services B.V.

1.1 Situering nieuw tracé op de verbeelding

Op de verbeelding zijn twee tracés opgenomen ten behoeve van de gastransportleiding W-530-02. Op initiatief van de gemeente Rotterdam is overleg gaande tussen de gemeente en Gasunie over het verleggen van deze gastransportleiding om de ontwikkeling van Sportcampus Rotterdam mogelijk te maken. De reclamant wijst erop dat nog geen overeenstemming is bereikt over de ligging van de nieuwe gastransportleiding. Het technisch ontwerpproces is niet afgerond, waardoor de definitieve ligging van de leiding in dit stadium niet bekend is. Uit de berekeningen kan naar voren komen dat de leiding ten opzichte van de opgenomen lijn verschuift. Voorts zijn de op de verbeelding opgenomen haakse bochten van de leiding technisch onmogelijk.

Reactie

De reclamant stelt terecht dat de ligging van de nieuwe leiding nog niet exact vastligt. Op de verbeelding van het ontwerpbestemmingsplan is de ligging van de nieuwe leiding per abuis met haakse bochten opgenomen. Beiden bezwaren van de reclamant kunnen worden ondervangen door de dubbelbestemming "Leiding – Gas" ter plaatse van het beoogde tracé van de nieuwe leiding ter verruimen en de figuur "Hartlijn Leiding – Gas" hier niet langer op te nemen. Op deze wijze biedt het bestemmingsplan voldoende ruimte om de exacte ligging van de leiding nader te bepalen.



Voorstel

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

Verbeelding:

"De dubbelbestemming "Leiding – Gas" wordt ter plaatse van de beoogde ligging van de nieuwe leiding verruimd met 4 meter richting de bestemming "Water" en 5 meter aan de andere zijde, en de figuur "Hartlijn Leiding – Gas" wordt ter plaatse van de verruimde dubbelbestemming niet langer op de verbeelding aangegeven."

1.2 Regel verlegging gastransportleiding met een wijzigingsbevoegdheid

De voorkeur van de reclamant gaat uit naar het opnemen van een Wro zone-wijzigingsgebied ter plaatse van het bestaande en nieuwe tracé van de gastransportleiding om de verlegging van de leiding te regelen. Om eventuele wijzigingen in het tracé van de nieuwe leiding op te kunnen vangen verzoekt de reclamant de wijzigingszone breder te maken dan het huidige bestemde gebied. Op het moment dat overeenstemming is bereikt ten aanzien van de verlegging kan vervolgens via een wijzigingsplan het definitieve tracé planologisch worden geregeld, waarbij ook de bestemming van de huidige leiding kan komen te vervallen.

Reactie

Het voorstel bij 1.1 voorziet reeds in de benodigde flexibiliteit die de reclamant in de wijzigingsbevoegdheid aangebracht wil hebben. In de regels van het bestemmingsplan is opgenomen dat indien de gastransportleiding is verlegd de dubbelbestemming "Leiding – Gas" ter plaatse van de oorspronkelijke ligging van de leiding feitelijk buiten werking is gesteld. Nu hierin is voorzien biedt de door de reclamant voorgestelde wijzigingsbevoegdheid geen meerwaarde ten opzichte van de in het bestemmingsplan opgenomen regeling. Het opnemen van een wijzigingsbevoegdheid is omslachtiger dan het verleggen van de leiding direct in het bestemmingsplan te regelen, omdat dit een extra procedure vergt. Daarom gaat de gemeente niet mee in het idee van de reclamant om een wijzigingsbevoegdheid op te nemen.

Voorstel

Wij stellen u voor de zienswijze ongegrond te verklaren.

2. IJ.V.V. De Zwervers

2.1 Financiële aandacht voor eigen complex naast Sportcampus

Op een steenworp afstand van de sportcomplex Varkenoord bevindt zich het sportcomplex Smeetslandseweg waar de vereniging van reclamant sinds medio de jaren zestig van de vorige eeuw is gevestigd. De vereniging van reclamant is inmiddels een verzameling van opstallen waarvan, door ouderdom en intensief gebruik, de kosten van onderhoud alleen maar toenemen met financiële gevolgen voor de positie van de club van dien. En dat reclamant het daarnaast met twee grasvelden en een veld met verouderd kunstgras moet doen is frustrerend.

Reclamant vreest dat haar vereniging op een verouderd complex in de toekomst niet zal kunnen concurreren met verenigingen dichtbij die gehuisvest zijn op een nieuw en modern complex. Het is om deze reden dat reclamant nogmaals vraagt om bij de grote investeringen ten behoeve van de herontwikkeling van Varkenoord het sportcomplex aan de Smeetslandseweg niet te vergeten.



Reactie

Reclamant heeft eerder een brief gestuurd met uiting over deze vrees. De gemeente onderkent de positie van reclamant, maar tekent hierbij ook aan dat er afgelopen jaren 2008 tot en met 2010 al vanuit de gemeente investeringen zijn gedaan bij deze vereniging in het kader van de Visie Voetbal Vitaal. Indien blijkt, nu of in de toekomst, dat er wederom geïnvesteerd moet worden in dit complex dan zal hiervoor een aparte besluitvorming plaatsvinden, die los staat van de besluitvorming en investering rondom de Sportcampus.

Voorstel

Wij stellen u voor de zienswijze ongegrond te verklaren.

2.2 Vrees kannibaliseringseffect

Reclamant hoopt dat een deel van de bedragen die rondgaan met betrekking tot de herontwikkeling van Varkenoord aangewend wordt ten behoeve van de Smeetslandseweg. Anders vreest reclamant voor haar toekomst vanwege het mogelijke kannibaliseringseffect dat de uitvoering van de plannen voor de Sportcampus op de vereniging zal kunnen hebben.

De gemeenteraad van Rotterdam nam op 11 juli 2013 een motie aan waarin diezelfde zorgen werden verwoord en waarin het College wordt verzocht "Bij de verdere uitwerking van de Sportcampus expliciet aandacht te besteden aan het voorkomen van kannibalisering van bestaande sportverenigingen." Reclamant is benieuwd naar de uitvoering van deze motie.

Reactie

In juni 2013 is het Masterplan Sportcampus en Park de Twee Heuvels vastgesteld. In november 2013 heeft de raad krediet verstrekt voor de Sportcampus en Park de Twee Heuvels fase 1, het Top- en Breedtesportcluster. Dit bestemmingsplan geeft uitvoering hiervan. Het maakt een atletiekbaan met multifunctioneel indoorcentrum en een clubverzamelgebouw met bijbehorende buitensportvoorzieningen mogelijk. Hierdoor kan het plangebied voor meerdere sporten aangewend worden.

Eventuele negatieve effecten op het ledenaantal van reclamant kunnen niet voor rekening van het bestemmingsplan komen, omdat het bestemmingsplan slechts het gebruik van gronden regelt en niet de mate waarin investeringen worden gedaan.

De vernieuwing van Varkenoord tot de Sportcampus heeft als doel om voorzieningen te bieden voor de realisatie van de beleidsdoelstelling dat meer mensen gaan sporten, dat betreft overigens niet alleen voetbal. De keuze van sporters voor een vereniging wordt niet alleen bepaald door de fysieke voorzieningen, maar ook door het organisatievermogen van een vereniging, de verenigingscultuur, et cetera. Rotterdam Sport Support ondersteunt verenigingen om vitaal te worden en blijven. Het honoreren van genoemde vrees voor "kannibalisering" met het niet realiseren van de Sportcampus zou er toe kunnen leiden, dat vernieuwing niet meer zou kunnen plaatsvinden.

Voorstel

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

Daarnaast stellen wij u voor de motie 'Garant voor de bestaande breedtesport' in Q3 van 2015 ter afhandeling aan de indieners aan te bieden.



3. Sportclub Feyenoord

3.1 Geen goede ruimtelijke ordening

De planologische verantwoording van het ontwerpbestemmingsplan is vooral verwoord in paragraaf 4.1 van de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan: "De eerste fase in de ontwikkeling van de Sportcampus staat in het teken van het accommoderen van de huidige gebruikers van Varkenoord, het moderniseren van de sportvoorzieningen en het aantrekken van nieuwe gebruikers door het diversificeren van het sportaanbod en het scheppen van ontwikkelruimte op de Sportcampus. De bestaande sportgebouwen worden in deze bestemmingsplanperiode gesloopt en vervangen door nieuwe sportaccommodaties." In het ontwerp wordt in het plangebied in het geheel niet in de nieuwbouw ten behoeve van Sportclub Feyenoord voorzien. De planologische doelstelling wordt dus voor Sportclub Feyenoord niet verwezenlijkt en daarmee leidt het ontwerp niet tot een goede ruimtelijke ordening. Reclamant acht dat het gebruik van haar betreffende drie velden is wegbestemd, zonder dat in het ontwerpbestemmingsplan wordt voorzien in herhuisvesting van Sportclub Feyenoord. De Sportcampus blijkt in het geheel géén plaats te bieden aan de grootste en al enige nog groeiende breedtesport-voetbalvereniging Sportclub Feyenoord. Dit is dus in strijd met het planologisch uitgangspunt en daarmee in strijd met een goede ruimtelijke ordening.

In de toelichting bij het ontwerpbestemmingsplan is als planologische doelstelling geformuleerd dat de eerste fase in de ontwikkeling van de Sportcampus in het teken staat van het accommoderen van de huidige gebruikers van Varkenoord. Ten aanzien van Sportclub Feyenoord wordt dat vervolgens in de bestemmingsplanvoorschriften en op de plankaart op geen enkele wijze gerealiseerd, zonder dat dit op enigerlei wijze wordt toegelicht. Daarmee is ook sprake van ondeugdelijke motivering van het ontwerpbestemmingsplan.

Reactie

Het citaat uit paragraaf 4.1 betreft, in tegenstelling tot wat de reclamant stelt, géén planologische doelstelling of uitgangspunt maar een uitleg op het project Sportcampus Rotterdam. Het kan nooit een planologische doelstelling zijn om bepaalde gebruikers te accommoderen. Een bestemmingsplan legt de bestemming en gebruiksmogelijkheden van gronden vast met als doel om tot een goede ruimtelijke ordening te komen, ongeacht de eigenaar/gebruiker van die gronden. De stelling van de reclamant dat alleen sprake is van een goede ruimtelijke ordening als zij (deels) in het plangebied worden gehuisvest wordt derhalve door de gemeente niet onderschreven. Over de (her)huisvesting van de huidige gebruikers binnen of buiten het plangebied worden in een ander kader besprekingen gevoerd.

Voorstel

Wij stellen u voor de zienswijze ongegrond te verklaren.

3.2 Volledige Sportcomplex Varkenoord

Reclamant is van oordeel, dat er na het niet ter stemming brengen van het Masterplan Stadion een aangepast masterplan had moeten worden ontwikkeld voor het gehele Sportcomplex Varkenoord. Aldus had er op basis van een algehele planologische beoordeling van het volledige Sportcomplex Varkenoord en rekening houdende met de belangen van alle ter plaatse gevestigde en nieuw te vestigen sportverenigingen een verantwoord nieuw sportcomplex kunnen worden ontwikkeld. Het eenzijdige ontwerpbestemmingsplan voor Varkenoord-Oost is daarmee strijdig met het zorgvuldigheidsbeginsel. In de raadsvergadering van 28 november 2013 is een motie aangenomen, waarin is opgedragen: "Erop toe te zien dat in de schuifoperatie van de



Stichting Feyenoord, de Sportclub Feyenoord parallel aan de ontwikkeling van de Sportcampus op Varkenoord, optimaal wordt gefaciliteerd op Varkenoord- West, conform de eerder gemaakte afspraken.”

Naar het oordeel van reclamant had daartoe een bestemmingsplan voor het volledige Sportcomplex Varkenoord moeten worden ontwikkeld, waarmee de belangen van Sportclub Feyenoord gelijktijdig met de Sportcampus zouden kunnen zijn gediend. Bij gebreke daarvan en gezien de feitelijke wegbestemming van Sportclub Feyenoord in het ontwerpbestemmingsplan is er sprake van ondeugdelijke afweging van alle betrokken belangen, in het bijzonder de belangen van Sportclub Feyenoord.

Reactie

In het Addendum op het masterplan wordt inzichtelijk gemaakt, dat het gemeentelijk deel van het masterplan met medewerking van De Stichting Feyenoord kan aansluiten op de bestaande situatie en daarnaast diverse toekomstige ontwikkelingsscenario's mogelijk houdt. Dit betekent dat het plan niet alleen een grote mate van flexibiliteit kent voor de te programmeren sporten, maar ook op gebiedsontwikkelingsniveau, waardoor in de toekomst een nieuw Stadion, maar ook ander stedelijk programma ingepast kan worden aan de westzijde van Varkenoord.

Naar aanleiding van de motie van 28 november 2013 en de daarop volgende overleggen met reclamant is overeengekomen dat reclamant gefaciliteerd gaat worden op het gedeelte van Varkenoord ten westen van het plangebied. Momenteel zijn de onderhandelingen in gang gezet om te komen tot een schadeloosstelling voor het oude complex en de uitgifte van grond voor een nieuw complex. Het resultaat van deze onderhandeling zal verder worden vastgelegd in een overeenkomst. Tevens is overeengekomen dat voor de realisatie van het nieuwe complex een aparte ruimtelijke orderingsprocedure gevoerd gaat worden.

Voorstel

Wij stellen u voor de zienswijze ongegrond te verklaren.

3.3 Financiële uitvoerbaarheid

Ondeugdelijke motivering geldt ook ten aanzien van hoofdstuk 8 van de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan, waarin een verantwoording wordt gegeven van de financiële uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan.

Daarbij is gesteld dat bij de toets van de haalbaarheid zou zijn gekeken naar de beschikbaarheid van de gronden en terreinen en in dat kader ook naar wervingskosten, schadeloosstellingen, herhuisvesting zittende verenigingen et cetera. Sportclub Feyenoord wijst erop dat er met haar nog geen enkele bindende afspraak is gemaakt over herhuisvesting qua sportvelden en verdere accommodaties (opstallen), dus ook niet over schadeloosstelling.

Reactie

In de financiële onderbouwing van het bestemmingsplan Sportcampus is geen rekening gehouden met een schadeloosstelling voor sportclub Feyenoord. Wel is rekening gehouden met een compensatie van de velden die vanwege de ontwikkeling van het indoorcentrum en atletiekbaan zullen verdwijnen. Vanwege de motie van 28 november 2013 is tevens gekeken op welke wijze de opstallen van de sportclub, clubgebouw en tribune elders binnen Varkenoord kunnen worden gefaciliteerd. Op basis hiervan is tevens gekeken naar een schadeloosstelling. Deze financiële afwikkeling zal geen onderdeel uitmaken van dit bestemmingsplan. In een ander kader



dan de bestemmingsplanprocedure is in februari 2015 concept-overeenstemming bereikt tussen de gemeente Rotterdam en SC Feyenoord over de schadeloosstelling van de opstallen.

Voorstel

Wij stellen u voor de zienswijze ongegrond te verklaren.

3.4 Noordelijk deel van Varkenoord-Oost voor atletiek

Reclamant wenst dat de door hen gebruikte velden die vallen in het noordelijk deel van het ontwerpbestemmingsplan niet bestemd worden ten behoeve van de uitoefening van atletiek. Realisering van een atletiekbaan met de bijbehorende accommodaties zou immers hun gebruik frustreren.

Sportclub Feyenoord heeft er ook belang bij om de betreffende velden te kunnen blijven gebruiken in verband met de door de KNVB gehanteerde kwaliteitsnormen, waaruit blijkt van de volgende maximale afstanden: tussen hoofdveld en kleedgelegenheid: maximaal 50 meter; tussen overige speelvelden kleedgelegenheid: maximaal 150 meter. Deze KNVB-normen moeten naar het oordeel van reclamant worden gekwalificeerd als planologisch relevante aspecten.

Reactie

In juni 2013 is het Masterplan Sportcampus en Park de Twee Heuvels vastgesteld. In november 2013 heeft de raad krediet verstrekt voor de Sportcampus en Park de Twee Heuvels fase 1, het Top- en Breedtesportcluster. De KNVB hanteert geen normen, maar richtlijnen over afstanden van kleedruimte tot hoofdveld en overige velden.

De gemeente ziet in hetgeen de reclamant aanvoert geen reden om van de ingeslagen weg af te wijken. De atletiekbaan staat gepland. In een ander kader worden besprekingen gevoerd over de nieuwe locatie van de velden die door reclamant worden gebruikt.

Voorstel

Wij stellen u voor de zienswijze ongegrond te verklaren.

3.5 Conclusie

Sportclub Feyenoord verzoekt om af te zien van vaststelling van het bestemmingsplan conform het ontwerp en om een nieuw ontwerpbestemmingsplan te ontwikkelen dat betrekking heeft op het volledige Sportcomplex Varkenoord en aldus ook de herhuisvesting van Sportclub Feyenoord in de bestemmingsplanherziening te betrekken.

Althans verzoekt Sportclub Feyenoord om het ontwerpbestemmingsplan zodanig aan te passen dat in het onderhavige noordelijke deel van de Sportcampus geen atletiekvoorzieningen kunnen worden gerealiseerd en aldus een voortgezet gebruik door Sportclub Feyenoord van haar huidige accommodatie is verzekerd.

Reactie

In juni 2013 is het Masterplan Sportcampus en Park de Twee Heuvels vastgesteld. In november 2013 heeft de raad krediet verstrekt voor de Sportcampus en Park de Twee Heuvels fase 1, het Top- en Breedtesportcluster. De gemeente ziet in hetgeen de reclamant aanvoert geen reden om van de ingeslagen weg af te wijken. De ontwikkeling van het gebied zal in meerdere fases worden uitgevoerd, waarbij de verdere ontwikkeling van de sportclub Feyenoord een aparte fase is en hiervoor ook een aparte ruimtelijke orderingsprocedure wordt gevoerd.



Het verzoek van reclamant komt erop neer dat met het opstellen van een bestemmingsplan wordt gewacht totdat ook over de tweede fase voldoende duidelijkheid is om in een bestemmingsplan te kunnen opnemen. Dit biedt geen meerwaarde maar betekent wel een aanzienlijke vertraging.

Voorstel

Wij stellen u voor de zienswijze ongegrond te verklaren.

Ambtshalve aanpassing

A1 Parkeerregeling: voorwaardelijke verplichting over parkeren

De stedenbouwkundige bepalingen (waaronder de parkeernormen) uit de Bouwverordening Rotterdam 2010 hebben met de nieuwe Wro (1 juli 2008) en de daarop gebaseerde overgangswet (29 november 2014) hun werkingskracht verloren. Wij stellen u daarom voor om de parkeernormen uit de Rotterdamse bouwverordening in het bestemmingsplan als volgt op te nemen.

In de toelichting van het bestemmingsplan in paragraaf 4.4 Juridische planbeschrijving een subparagraaf op te nemen, luidende:

"4.4.x Parkeerregeling

Algemeen

Aanleiding voor het opnemen van deze parkeerregeling is gelegen in het feit dat de stedenbouwkundige bepalingen (waaronder de parkeernormen) uit de Bouwverordening Rotterdam 2010 met de nieuwe Wro (1 juli 2008) en de daarop gebaseerde overgangswet (29 november 2014) hun werkingskracht hebben verloren. Dit betekent dat de stedenbouwkundige bepalingen uit de Bouwverordening geen aanvullende werking meer hebben op bestemmingsplannen die vanaf 29 november 2014 worden vastgesteld. Het betreft met name de bepalingen over het parkeren (en laden en lossen). Immers, bij elke bouw aanvraag kwam via de toetsing aan de Bouwverordening de vraag aan de orde of bij het bouwplan wel voldoende parkeergelegenheid wordt of kan worden gerealiseerd. Nu de grondslag aan deze bepalingen is komen te vervallen, kan hier ook niet meer aan worden getoetst.

Het overgangsrecht zorgt ervoor dat de parkeernormen uit de Bouwverordening wel van toepassing blijven, voor vijf jaar, voor alle plannen vastgesteld vóór 29 november 2014. Het opleggen van de parkeernormen moet geregeld worden door het opnemen van een zogenoemde voorwaardelijke verplichting in de regels van het bestemmingsplan. Als grondslag hiervoor geldt het tweede lid van artikel 3.1 van het Besluit ruimtelijke ordening, waarin is opgenomen dat een bestemmingsplan regels kan bevatten waarvan de uitleg bij het gebruik van een bevoegdheid afhankelijk wordt gesteld van beleidsregels. Hierdoor is het mogelijk om in de bestemmingsplanregel te verwijzen naar gemeentelijke beleidsregels over parkeernormen. Omdat nu nog geen beleid is vastgesteld, is er voor gekozen de normen uit de Bouwverordening Rotterdam 2010 op te nemen in het bestemmingsplan. Tevens is in de regels een bepaling opgenomen waarmee geregeld is dat nieuw beleid ten aanzien van parkeernormen de nu vastgelegde parkeernormen kan vervangen.

Regeling

In de regels van het bestemmingsplan is nu de regel 'Voorwaardelijke verplichting over parkeren' opgenomen. In deze regeling wordt voor de parkeernormen verwezen naar de bijlage Parkeernormen. Deze normen zijn gelijk aan de normen zoals opgenomen in de Bouwverordening Rotterdam 2010. Er is geen materiele wijziging van de toetsingsnormen beoogd. Slechts de wettelijke grondslag is gewijzigd.



Uitvoering

Bij het bouwen van woningen en voorzieningen worden in het bestemmingsplan eisen gesteld aan de aanwezige parkeergelegenheid en laad- en losmogelijkheden. In het centrum geldt dat er alleen maximumnormen zijn, in de andere gebieden zijn er ook minimumnormen. Wat betreft de parkeergelegenheid wordt er een parkeereis gesteld. Deze parkeereis wordt berekend aan de hand van de parkeernormen die zijn opgenomen in bijlage Parkeernormen van de regels van dit bestemmingsplan. De minimumparkeernormen zijn er om te zorgen dat de behoefte aan parkeer ruimte bij nieuwe ontwikkelingen geacommodeerd wordt. De maximumnormen zijn bedoeld om de bereikbaarheid en leefbaarheid van de binnenstad te verbeteren. Om overlast in het openbaar gebied tegen te gaan moet de parkeereis door de ontwikkelaar op eigen terrein gerealiseerd worden.

Afwijkingsbepaling

In situaties waarin dit tot onoverkomelijke problemen leidt kan een beroep worden gedaan op de afwijkingsbepaling.

Onder a, wordt met dubbelgebruik bedoeld dat bij het ontwikkelen van meerdere functies, zoals wonen, bedrijfsfuncties, winkelfuncties e.a. die op verschillende tijdstippen gebruik maken van parkeerplaatsen, een deel van de parkeerplaatsen dubbel gebruikt kan worden. De totale parkeereis voor het geheel wordt hierdoor lager dan de parkeereisen per functie afzonderlijk.

Onder b, wordt met parkeereisovereenkomst bedoeld een overeenkomst, tussen de ontwikkelaar en de gemeente, waarbij de gemeente de verplichting op zich neemt om (een deel van) de parkeerplaatsen in de omgeving beschikbaar te stellen of te realiseren. De ontwikkelaar betaalt hiervoor een compensatiesom. De hoogte van de afkoopsom is afhankelijk van het aantal te compenseren parkeerplaatsen en het gebied waarin de ontwikkeling wordt geïnitieerd.

Onder b en c, wordt gesproken over een gemeentelijk belang. Dit houdt in dat de ontwikkeling zodanig gewenst is vanuit de gemeente dat de gemeente toestaat dat een deel van de parkeereis wordt opgelost in het openbare gebied. De ontwikkelaar moet hierbij kunnen aangeven met gegronde redenen dat het niet mogelijk is om de parkeereis op eigen terrein te realiseren.

Onder d, wordt gesproken over een bijzonder gemeentelijk belang. Het gaat hierbij om zeer uitzonderlijke situaties, waarbij met gegronde redenen aangetoond is, dat het niet mogelijk is om aan (een deel van) de parkeereis op eigen terrein te voldoen én er ook geen mogelijkheden bestaan om (een deel van) de parkeereis in de openbare ruimte op te lossen. Het verschil met het gemeentelijk belang, zoals genoemd in onderdeel b en c, zit in het feit dat de gemeente de ontwikkeling zodanig gewenst vindt, uit economisch oogpunt of uit het oogpunt van milieu, hinder of woonomgeving, dat er volledige vrijstelling van de parkeereis wordt toegestaan. Deze afwijking zal slechts worden verleend na een bestuurlijk besluit waarin de motivering van het verlenen van deze afwijking is opgenomen."

In de regels in Hoofdstuk 3 (Algemene regels) een nieuw artikel in te voegen, luidende:

"Artikel x Voorwaardelijke verplichting over parkeren

x.1 Parkeerbehoefte

- a. *Het gebruik op grond van de regels in hoofdstuk 2 (oprichting van een gebouw of verandering van functie of uitbreiding van bestaand gebruik) is slechts toegestaan als voorzien wordt in voldoende parkeergelegenheid en/of ruimte voor laden en lossen op eigen terrein.*
- b. *De parkeerbehoefte wordt berekend op basis van de parkeernormen en berekeningsmethode, zoals opgenomen in de bijlage Parkeernormen behorende bij deze regels.*



x.2 Nadere regels

Burgemeester en wethouders kunnen bij omgevingsvergunning nadere regels stellen ten aanzien van:

- a. *de aard, de plaats en de inrichting van de parkeer- of de stallinggelegenheid;*
- b. *de aard, de capaciteit, de plaats en de inrichting van de gelegenheid voor het laden of lossen;*
- c. *de aanwezigheid en aanduiding van parkeer- of stallinggelegenheid uitsluitend ten behoeve van invaliden.*

x.3 Afwijken van de regels

x.3.1 Voorwaarden voor afwijken

Burgemeester en wethouders kunnen omgevingsvergunning verlenen in afwijking van het bepaalde in het eerste lid indien:

- a. *uit een door de aanvrager van een omgevingsvergunning over te leggen parkeerbalans blijkt dat op eigen terrein door middel van dubbelgebruik voldoende parkeerplaatsen beschikbaar zijn;*
- b. *de aanvrager van een omgevingsvergunning de parkeereis door middel van een parkeereisovereenkomst financieel compenseert aan de gemeente Rotterdam en met de verwezenlijking van het bouwplan, naar het oordeel van burgemeester en wethouders, een gemeentelijk belang is gemoeid;*
- c. *er sprake is van een totale gebiedsontwikkeling en naar het oordeel van burgemeester en wethouders een gemeentelijk belang rechtvaardigt dat op straat parkeerplaatsen worden aangelegd uit de grondopbrengst;*
- d. *de onderdelen a tot en met c zich niet voordoen en naar het oordeel van burgemeester en wethouders met de verwezenlijking van het bouwplan een bijzonder gemeentelijk belang is gemoeid.*

x.3.2 Nadere regels

Burgemeester en wethouders kunnen bij de omgevingsvergunning nadere regels stellen aan de afwijkingsmogelijkheden als bedoeld in het vorige lid.

x.4 Vaststellen beleidsregels

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd beleidsregels vast te stellen, welke in de plaats treden van de in dit artikel opgenomen parkeernormen (inclusief de bijbehorende bijlage)."

In de regels van het bestemmingsplan onder Bijlagen de bijlage Parkeernormen invoegen, luidende:

Bijlage Parkeernormen

Parkeernormen voor de oprichting van een gebouw of verandering van functie of uitbreiding van bestaand gebruik, inclusief gebiedsindeling behorend bij de algemene regel: voorwaardelijke verplichting over parkeren

Artikel 1 Indeling van het gebied van de gemeente

Begripsbepalingen

1. **Parkeerzone A:**
Die gedeelten van het gebied der gemeente, die op kaart 1 paars zijn gekleurd.
2. **Parkeerzone B:**
Die gedeelten van het gebied der gemeente, die op kaart 1 groen zijn gekleurd.
3. **Parkeerzone C:**
Die gedeelten van het gebied der gemeente, die op kaart 1 noch tot zone A, noch tot zone B behoren.



4. Sector 1:
Die gedeelten van het gebied der gemeente, die op kaart 2 paars zijn gekleurd.
5. Sector 2:
Die gedeelten van het gebied der gemeente, die op kaart 2 oranje zijn gekleurd.
6. Sector 3:
Die gedeelten van het gebied der gemeente, die op kaart 2 geel zijn gekleurd.
7. Sector 4:
Die gedeelten van het gebied der gemeente, die op kaart 2 groen zijn gekleurd.

Artikel 2 Onderverdeling gebouwen naar bestemming

1. Capaciteit parkeergelegenheid Werken, Winkelen, Horeca, Sport en Recreatie, Gezondheidszorg, Onderwijs en Cultuur.
2. De capaciteit van de parkeergelegenheid ten behoeve van de in lid 1 bedoelde categorieën van gebouwen is opgenomen in de bij deze bijlage behorende tabel.

Artikel 3 Vaststelling parkeercapaciteit

De capaciteit van een parkeergelegenheid wordt in hele getallen vastgesteld. In voorkomende gevallen vindt afronding op de gebruikelijke wijze plaats, derhalve bij 0,5 of meer naar boven en bij minder dan 0,5 naar beneden.

Artikel 4 Berekening parkeercapaciteit bij verbouwingen

Bij een verbouwing, niet zijnde sloop/nieuwbouw, waarbij de parkeerdruk toeneemt, wordt het aantal parkeerplaatsen, vereist volgens de in artikel 2, lid 2, bedoelde tabel, verminderd met het aantal parkeerplaatsen dat vereist was of zou zijn voor de verbouwing.

Artikel 4a Afwijking 55-pluswoningen

Het bevoegd gezag is bevoegd af te wijken van de in deze bijlage opgenomen tabel met normen voor parkeren indien sprake is van een woning met een gebruiksoppervlakte van ten minste 65 m² die nadrukkelijk bestemd is als huisvesting voor 55-plussers, een en ander tot een norm van 0,6 stallingsplaats per woning.

Artikel 5 Ontheffing parkeereis

Een parkeereis wordt niet gesteld bij een verbouwing waarbij noch een wijziging in het gebruik van het gebouw, noch een uitbreiding van het vloeroppervlak ervan plaats vindt.

Artikel 6 Supermarkt

Als supermarkt worden aangemerkt winkelbestemmingen met een bruto vloeroppervlak van 600 m² of meer.

Artikel 7 Afwijkingen van de tabel

1. Indien de omstandigheden daartoe aanleiding geven, kan bij de vaststelling van de capaciteit van een parkeergelegenheid worden afgeweken van de in artikel 2, lid 2, bedoelde tabel.
2. De capaciteit van een parkeergelegenheid ten behoeve van gebouwen, welke niet in de in artikel 2, lid 2, bedoelde tabel voorkomen, wordt per geval vastgesteld. Daarbij wordt, voor zover mogelijk, aansluiting gezocht bij vergelijkbare gebouwen, vermeld in deze tabel.

Tabel

Gebruiksoppervlakte (m²)	Sector 1 Stallingsplaatsen per woning	Sector 2 Stallingsplaatsen per woning	Sector 3 Stallingsplaatsen per woning	Sector 4 Stallingsplaatsen per woning
< 40	0,1	0,1	0,1	0,1
40 – 65	0,6	0,6	0,6	0,6
65 – 85	0,6	0,8	1,0	1,4
85 – 120	1,0	1,0	1,2	1,6
120 +	1,2	1,2	1,4	1,8



per 100 m2 bvo, tenzij anders vermeld	Parkeerzone A Centrum	Parkeerzone B Knooppunten en stadswijken	Parkeerzone C Overig gebied
	MAX.	MIN.	MIN.
werken			
kantoor met baliefunctie (banken, postkantoren)*	1,20	2,00	2,50
kantoor *	0,76	1,00	1,20
arbeidsintensief / bezoekers intensief bedrijf (industrie, laboratorium, werkplaats etc.)*	0,67	1,20	2,00
arbeidsextensief / bezoekersextensief bedrijf (loods, opslag, transportbedrijf etc.) **	0,19	0,30	0,60
Bedrijfsverzamelgebouw *	0,72	0,80	0,80
winkelen			
winkel ***	0,38	2,50	2,50
supermarkt ***	0,38	2,80	3,00
grootschalige detailhandel ***	n.v.t.	4,50	5,50
bouwmarkt/tuincentrum/kringloopwinkel	n.v.t.	2,20	2,20
showroom **	0,26	0,60	1,00
Sport en recreatie			
gymzaal/sporthal binnen #	0,08	1,70	2,00
sportveld buiten (per ha netto terrein) ##	0,65	13,00	13,00
dansstudio/sportschool	0,10	2,00	3,00
squashbaan (per baan)	0,10	1,00	1,00
tennisbaan (per baan)	0,20	2,00	2,00
golfbaan (per hole)	n.v.t.	n.v.t.	6,00
bowlingcentrum/biljartzaal (per baan/tafel)	0,08	1,50	1,50
zwembad (per 100 m2 opp. bassin)	0,70	8,00	9,00
volkstuinten/nutstuinen (per tuin)	0,30	0,30	0,30
manege (per box)	n.v.t.	n.v.t.	0,30
jachthaven (per ligplaats)	0,05	0,50	0,50
evenementenhal/beursgebouw/congresgebouw	0,03	4,00	5,00
overdekte speeltuin/hal	0,30	3,00	3,00
Cultuur			
museum/bibliotheek	0,02	0,50	0,90
bioscoop/theater/schouwburg (per zitplaats)	0,01	0,10	0,20
sociaal cultureel centrum / wijkgebouw / rouwcentrum	0,10	1,00	1,00
religiegebouw (kerk, moskee, etc.) per zitpl. /bezoekerspl.)	0,01	0,10	0,10
begraafplaats (per gelijktijdige uitvaart)	15,00	15,00	15,00
Horeca			
café/bar	0,40	4,00	6,00
restaurant	1,60	8,00	12,00
hotel (per kamer)	0,50	0,50	0,50
discotheek/feestruimte	0,70	7,00	10,00
cafeteria/snackbar	0,40	4,00	6,00
Onderwijs			
crèche / peuterspeelzaal / kinderdagverblijf / buitenschoolse opvang ****	1,00	1,00	1,00
basisonderwijs (per leslokaal van 30 ll)	0,50	0,50	0,50
Voorbereidend dagonderwijs (vmbo, havo, vwo, per leslokaal van 30 ll)	0,50	0,50	0,50
beroepsonderwijs dag (MBO, ROC, HBO, WO)	0,50	2,00	3,00
Gezondheidszorg			
ziekenhuis (per bed)	1,50	1,50	1,50
verpleeghuis (per wooneenheid)	0,50	0,50	0,50
apotheek	1,70	1,70	1,70
1 ^e lijn gezondheidszorg (huisarts, tandarts, therapeut) (per behandelkamer)	0,53	2,00	3,00



Verwijzingen:

* 1 arbeidsplaats = 25-35 m²

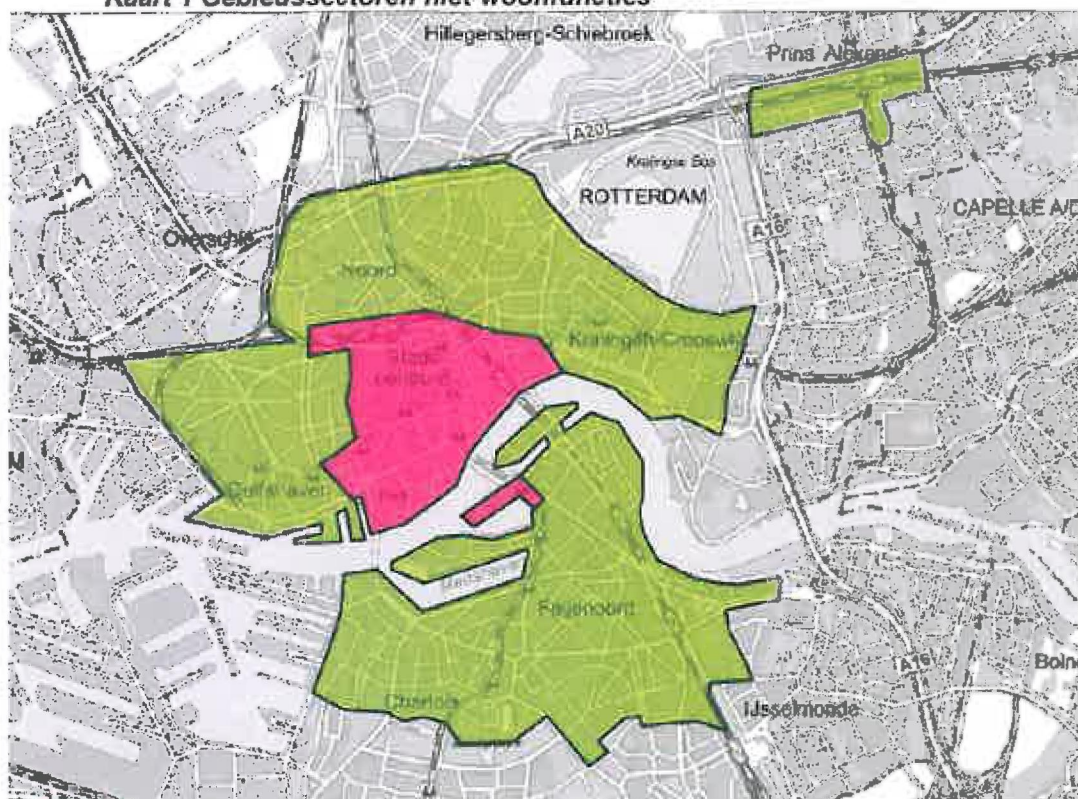
** 1 arbeidsplaats = 35-50 m²

*** 1 arbeidsplaats = 40 m²

**** 1 arbeidsplaats = 60-65 m²

Gymlokalen met alleen schoolfunctie hebben geen extra parkeervraag. Bij sporthal met wedstrijdfunctie: + 0,1 – 0,2 pp per bezoekersplaats

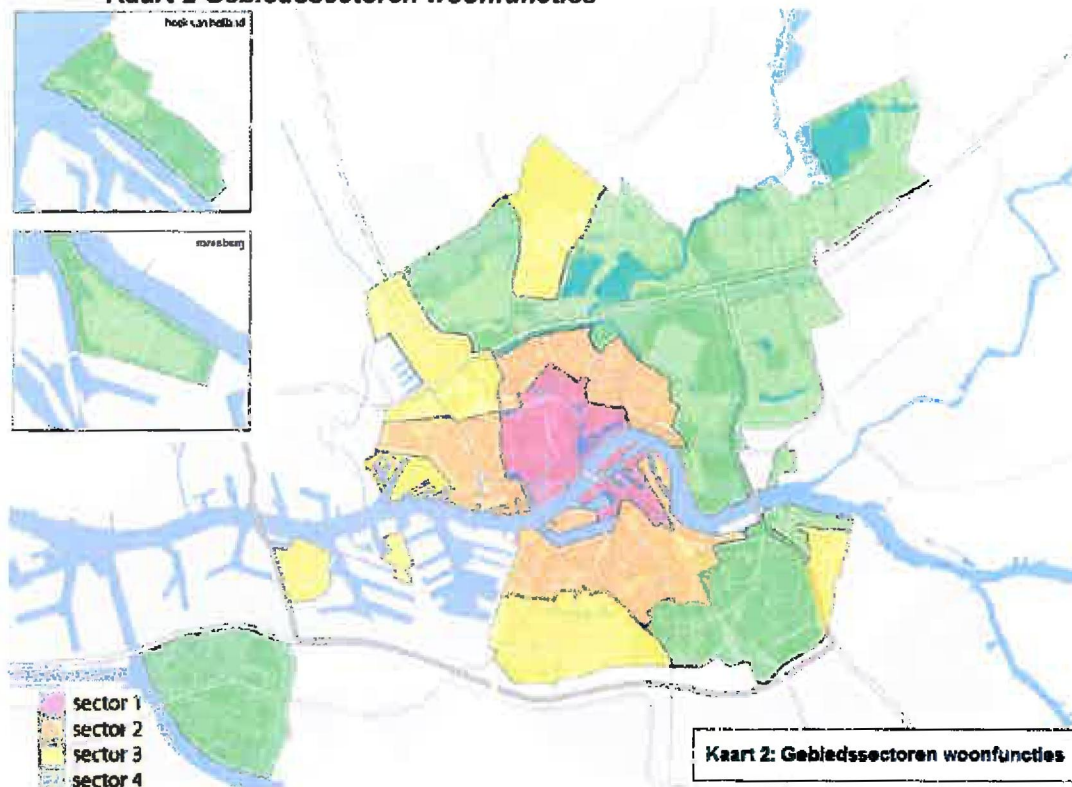
Exclusief kantine, kleedruimte, oefenveldje en toiletten

Kaart 1 Gebiedssectoren niet-woonfuncties

-  Sector (A) Centrum
-  Sector (B) Knooppunten en stadswijken
- Overig gebied: Sector (C) Overig gebied

**Kaart 1:
Gebiedssectoren niet-woonfuncties**

Kaart 2 Gebiedssectoren woonfuncties



Financiële en juridische consequenties/aspecten:

In 2013 is de ruimtelijke en programmatische invulling en financiële haalbaarheid van de plannen beoordeeld. Dit is gedaan op basis van onderzoek naar behoefte en vraag, ruimtelijke schetsplannen en ramingen. De sportvoorzieningen zullen worden ontwikkeld door de gemeente zelf. Het gebied is in eigendom bij de gemeente.

Bij de toets van de haalbaarheid is gekeken naar:

- Beschikbaarheid van gronden en terreinen (verwervingskosten, schadeloosstellingen, herhuisvesting zittende verenigingen, et cetera);
- Programmatische mogelijkheden en wensen (de bouwkosten, faseerbaarheid en mogelijke grondopbrengst, exploitatie);
- Civiel technische aspecten van de ontwikkeling (onderzoek naar de bodemgesteldheid, groen-, water- en infrastructuur en de kosten van noodzakelijke en gewenste ingrepen).

Uit deze toets is de conclusie getrokken dat het voorgestelde plan in het bestemmingsplan financieel een tekort heeft. In de raadsvergadering van 28 november 2013 heeft uw raad een investeringsbesluit genomen van € 51,9 miljoen voor de ontwikkeling van de Sportcampus en Park de twee Heuvels fase 1 en dit te dekken uit het Investeringsfonds Rotterdam (IFR). Met dit bedrag is het plan uitvoerbaar.

Dit bestemmingsplan behoeft geen exploitatieplan vastgesteld te worden, omdat middels een (toekomstige) gronduitgifte, het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan begrepen gronden is verzekerd, het bepalen van



een tijdvak of fasering als bedoeld in artikel 6.12, lid 2, onder b, van de Wro, niet noodzakelijk is en er geen aanvullende eisen, regels of uitwerking van regels als bedoeld in artikel 6.12, lid 2, onder c van de Wro noodzakelijk zijn.

Het bijbehorende ontwerpbesluit bieden wij u hierbij ter vaststelling aan.

Burgemeester en Wethouders van Rotterdam,

De secretaris,

Ph. F. M. Raets

De burgemeester,

B.J. Eerdmans, l.b.

Bijlage(n):

Dit raadsvoorstel bevat de volgende bijlagen:

- Bijlage a: ontwerpbestemmingsplan "Sportcampus Rotterdam";
- Bijlage b: verbeelding van het ontwerpbestemmingsplan;
- Bijlage c: ingekomen zienswijzen.



Bestemmingsplan Sportcampus Rotterdam

De Raad van de gemeente Rotterdam,

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 28 april 2015
(raadsvoorstel nr. 15bb3031);

gelet op Wet ruimtelijke ordening en het Besluit ruimtelijke ordening;

besluit:

1. de zienswijzen met nummer 2.2 voor kennisgeving aan te nemen;
2. de zienswijzen met nummer 1.1 gegrond te verklaren;
3. de overige zienswijzen ongegrond te verklaren;
4. het bestemmingsplan "Sportcampus Rotterdam",
NL.IMRO.0599.BP1060Sportcampus-on02 met bijbehorende ondergronden
GBKR_132562, GBKR_132563, GBKR_133562 en GBKR_133563, 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 7 en 9 juli 2015.

De griffier,

De voorzitter,

