

Aan:

De gemeenteraad

Onderwerp:

(HERZIEN) raadsvoorstel vaststelling bestemmingsplan "Alexanderknoop"

Hierbij bieden wij ter vaststelling aan het bestemmingsplan "Alexanderknoop".

Gevraagd besluit:

Samenvattend stellen wij u voor:

1. de zienswijze met nummer 4.3 voor kennisgeving aan te nemen;
2. de zienswijzen met nummer 1.2, 2.1, 2.2, 3.1.2, 3.1.3, 3.2.2, 3.3, 4.1, 4.2, 5, 6.1, 6.2, 6.3, 6.4, 6.5 en 7.2 gegrond te verklaren;
3. de overige zienswijzen ongegrond te verklaren;
4. het groepsrisico voor bestemmingsplan "Alexanderknoop" aanvaardbaar te achten;
5. het bestemmingsplan "Alexanderknoop", NL.IMRO.0599.BP1042Alexandrkn-p-on02 met bijbehorende ondergronden GBKR_132570, GBKR_132571, GBKR_132572, GBKR_133570, GBKR_133571, GBKR_133572, GBKR_134570, GBKR_134571, GBKR_134572, GBKR_135570, GBKR_135571 en GBKR_135572 in elektronische en papieren vorm vast te stellen, conform het voorstel van burgemeester en wethouders;
6. geen exploitatieplan vast te stellen.

Waarom dit voorstel?/Waarom nu voorgelegd?

Met de vaststelling van dit bestemmingsplan wordt voldaan aan de actualiseringseis die voortvloeit uit de Wet ruimtelijke ordening voor bestemmingsplannen die ouder zijn dan tien jaar.

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

Geen.

Toelichting:

Aanleiding herzien raadsvoorstel

Tijdens de commissiebehandeling van 23 september 2015 is door Klépierre (voorheen Corio)(Alexandrium I/Shopping Centre, reclamant 2) aangegeven dat het opgenomen aantal m² aan bedrijfsvloeroppervlak (b.v.o.) voor detailhandel niet correct is. Naar aanleiding van deze inspreekreactie is nader onderzoek verricht naar de juiste hoeveelheid b.v.o.'s detailhandel in de huidige situatie. Gebleken is dat in de huidige situatie de hoeveelheid detailhandel van Alexandrium I reeds een oppervlakte van 47.000 m² b.v.o. bedraagt. Wij stellen u voor om in de bestemming "Centrum - 1" op te nemen dat 47.000 m²



b.v.o. aan detailhandel is toegestaan (zie ook onder 2.2). Tevens stellen we u voor de wijzigingsbevoegdheid hierop aan te passen, zoals voorgesteld bij reclamant 1, onder 1.2. Verder geeft reclamant aan bezwaar te hebben tegen het opnemen van de uitbreiding middels een wijzigingsbevoegdheid. Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren (zie onder 2.3).

Daarnaast wordt er door reclamant een aantal punten naar voren gebracht, naar aanleiding van onze reactie op de zienswijze van reclamant 4 (Woonmall). Wij stellen u voor deze aanvullende zienswijzen ongegrond te verklaren (zie aanvulling onder reclamant 2, 2.4 t/m 2.8).

Tijdens de commissievergadering van 23 september 2015 is door DRET (Megastores, reclamant 3) aangegeven dat ze bezwaar maken tegen de genoemde m² met betrekking tot de detailhandel. Hierbij was in eerste instantie een hoeveelheid van 25.000 m² b.v.o. aan detailhandel opgenomen. Gebleken is dat het gebouw 27.500 m² b.v.o. kan herbergen. Wij stellen u voor om de zienswijze 3.3 gegrond te verklaren en in bestemming "Centrum - 2" het maximaal b.v.o. aan te passen naar 27.500 m² b.v.o.

Daarnaast wordt er door reclamant een aantal punten naar voren gebracht, naar aanleiding van onze reactie op de zienswijze van reclamant 4 (Woonmall). Wij stellen u voor deze aanvullende zienswijze ongegrond te verklaren (zie aanvulling onder reclamant 3, 3.5 t/m 3.8)

Verder zijn de volgende aanvullende ambtelijke wijzigingen voorgesteld:

Bij bestemming "Kantoor" bij lid 1 toevoegen: "voorzieningen behorend bij bovengenoemde functies, zoals parkeervoorzieningen, tuinen en erven groen, ontsluitingswegen en -paden", (ambtelijke wijziging A8).

De verbeelding aan te passen m.b.t. hoogte bij de Marten Meesweg (zie ambtelijke wijziging A17), de verbeelding aan te passen m.b.t. een woning (zie ambtelijke wijziging A18) en de verbeelding aan te passen bij beeldbepalend pand aan de Hoofdweg (zie ambtelijke wijziging A19).

Aanleiding bestemmingsplan

Het thans geldende bestemmingsplan "Oosterflank" is verouderd. De Wro, die op 1 juli 2008 in werking is getreden, verplicht gemeenten om in het kader van behoorlijk bestuur verouderde bestemmingsplannen te actualiseren.

Plangrenzen

Het plangebied maakt onderdeel uit van het gebied Prins Alexander. In het noorden wordt het plangebied begrensd door de rijksweg A20. In het oosten wordt het plangebied begrensd door de gemeentegrens met Capelle aan den IJssel. In het zuiden wordt het gebied globaal begrensd door de Hoofdweg, met een uitstulping rond winkelcentrum Alexandrium (Grote Beer/Prins Alexanderlaan). In het westen ten slotte wordt het plangebied van de Alexanderknoop begrensd door snelweg A16.

Ontwikkeling

Het bestemmingsplan legt voornamelijk de huidige situatie vast. Een tweetal ontwikkelingen worden mogelijk gemaakt, te weten de revitalisering van het openbaar vervoersstation Rotterdam Alexander en de voltooiing (fase 3b) van het Lotus-kantorencomplex. De mogelijkheden voor uitbreiding van het winkelcentrum Alexandrium 1/Shopping Mall zijn opnieuw opgenomen in dit bestemmingsplan. De transformatie van het kantoorpand aan de Marten Meesweg 50 naar onderwijs is mogelijk gemaakt met een omgevingsvergunning (op



basis van een afwijkingsprocedure), die op 13 maart 2015 is verleend en in dit bestemmingsplan als bestaande situatie is opgenomen.

Verantwoording externe veiligheid Alexanderknoop

Ten behoeve van het bestemmingsplan "Alexanderknoop" is specifiek onderzoek naar de externe veiligheidsaspecten verricht. De ontwikkeling van Lotus 3b (kantoren) zorgt voor een toename van de populatie in het plangebied en is daardoor van invloed op het groepsrisico van de bestaande risicobronnen. De normen voor het plaatsgebonden risico en het plasbrand aandachtsgebied vormen geen beperking voor deze ontwikkeling.

In het plangebied zijn de risicobronnen spoor, wegverkeer, gasleiding en LPG tankstations aanwezig. Uit onderzoek blijkt dat als gevolg van de ontwikkelingen de groepsrisico's van het spoor en de rijksweg van de A20 invloed hebben op het groepsrisico. Het groepsrisico kent geen wettelijke normen of grenswaarden, maar een oriënterende waarde en een verantwoordingsplicht voor het bevoegd gezag. Het groepsrisico is een maat om de kans weer te geven dat per jaar een groep van 10 of meer personen, die zich in de buurt van de risicobron bevindt, tegelijk overlijdt als gevolg van een ongeval met de betreffende risicobron. Deze kans wordt berekend ten opzichte van de oriënterende waarde.

Voor het spoor is het groepsrisico inmiddels onder de oriëntatiewaarde gebracht. De Wet vervoer gevaarlijke stoffen inzake totstandkoming van een basisnet (Wet Basisnet) is op 1 april 2015 in werking treden. Door de invoering van het Basisnet voor het vervoer van gevaarlijke stoffen daalt het groepsrisico van het spoor tot onder de oriëntatiewaarde, maar vanwege het potentieel hoge aantal slachtoffers dat bij een ramp op het spoor op kan treden blijft dit een relevant groepsrisico.

De gasleiding is door het Ministerie van IenM en de Gasunie op de nationale saneringslijst met groepsrisico-aandachtspunten gezet. M.b.v. fysieke maatregelen aan de gasleiding zal het groepsrisico van de gasleiding onder de oriëntatiewaarde.

Voor de risicobron snelweg (A20) is in de bestaande situatie reeds sprake van een hoog groepsrisico. Het hoge groepsrisico wordt bepaald door de hoge bebouwingsdichtheid en dus de grote hoeveelheid mensen in de Alexanderknoop, op korte afstand van de snelweg. In het Basisnet Weg zijn de maximale vervoersstromen met gevaarlijke stoffen begrensd. Deze begrenzing houdt in dat voor de berekening van het groepsrisico wordt uitgegaan van deze maxima. Heden ten dage is het niet ondenkbaar dat gezien de huidige vermindering van de vraag naar LPG de vervoershoeveelheid aanzienlijk lager ligt. Het aanpassen van de vervoersstromen kan echter niet worden opgelost met een bestemmingsplanprocedure. Wel is deze situatie onder de aandacht van het Ministerie van IenM gebracht en zij heeft het wegvak aangemerkt als groepsrisico-aandachtspunt.

In het kader van het bestemmingsplan is een externe veiligheidsonderzoek verricht. Dit onderzoek wijst uit dat de normen voor het plaatsgebonden risico en het plasbrand aandachtsgebied geen beperking vormen voor de ontwikkeling die in het bestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt. De ontwikkeling van het kantorenpand Lotus 3b zorgt wel voor een toename van de populatie in het plangebied. Deze ontwikkeling is in lijn met het stedelijk ruimtelijk beleid om bij knooppunten verder te verdichten.

Door de toename van het aantal mensen dat in het plangebied verblijft zal echter sprake zijn van een stijging van het groepsrisico van de A20 van 4,2 naar 4,7 maal de oriënterende waarde. Tevens is er sprake van een geringe stijging van het groepsrisico van het spoor van 0,64 naar 0,68 maal de oriënterende waarde. De kans op een ongeval met gevaarlijke stoffen is heel klein, maar door de grote omvang van de aanwezige populatie in het gebied



(veel kantoren, een groot winkelcentrum en enkele scholen) kunnen er potentieel veel slachtoffers vallen.

Ondanks het groepsrisico is het niet haalbaar om (verdere) maatregelen aan de risicobronnen te treffen vanwege nationaal vastgelegde afspraken (Basisnet). Ook het verdunnen van de Alexanderknoop (door sloop bebouwing) behoort niet tot de mogelijkheden. Beide maatregelen staan haaks op het gevoerde beleid (verdichting knooppunten) en zijn ook financieel niet haalbaar.

Op het gebied van reductie van effecten en zelfredzaamheid zijn wel concrete acties te ondernemen. Zo blijkt uit onderzoek van gemeente Rotterdam en de VRR dat schuilen in een veilige ruimte van een gebouw, met voorbereiding op ontruiming/evacuatie de enige reële mogelijkheid is om het aantal slachtoffers bij een ongeval te beperken (Handelingsperspectief, vastgesteld op 21 januari 2014 door het college van B&W). Daarmee wordt enerzijds bewerkstelligd dat het effect van een ongeval en daarmee het aantal slachtoffers wordt beperkt. Anderzijds kan de stedelijke ontwikkeling in de omgeving van het knooppunt doorgaan. Aanvullend is de gemeente Rotterdam in samenwerking met VRR en DCMR in dit gebied gestart met de uitvoering van het project "Risicocommunicatie" om de omgeving rondom risicobronnen te informeren in geval van een calamiteit in pandig te schuilen.

Aanvaardbaarheid groepsrisico Alexanderknoop

De ontwikkeling van Lotus 3b heeft de volgende gevolgen voor het groepsrisico:

- het groepsrisico spoor neemt in beperkte mate toe van 0,64 maal de oriëntatiewaarde in de huidige situatie tot 0,68 maal de oriëntatiewaarde in de plansituatie;
- het groepsrisico van de Rijksweg A20 is 4,2 maal de oriëntatiewaarde in de huidige situatie en neemt in de plansituatie toe tot 4,7 maal de oriëntatiewaarde.

De volgende groepsrisico's veranderen niet door dit bestemmingsplan:

- het groepsrisico van de ondergrondse buisleiding voor hoge druk aardgas, dit bedraagt 3,6 maal de oriëntatiewaarde;
- het groepsrisico van het LPG tankstation Capelseweg 399, dit is kleiner dan de oriëntatiewaarde ;
- het groepsrisico van het LPG tankstation President Rooseveltlaan 751, dit is minder dan 10% van de oriëntatiewaarde.
- het groepsrisico van de A16, dit is minder dan 10% van de oriëntatiewaarde;

Wij delen de zorg over het bestaande hoge groepsrisico van de A20, maar mede gezien het sociaal-economische belang voor Rotterdam van dit gebied, wordt voorgesteld de raad voor te stellen om het groepsrisico verantwoord te achten.

De redenen hiervoor zijn:

- De stijging van het groepsrisico door de ontwikkeling is gering;
- De huidige groepsrisico's van de A20 en de aardgasleiding zijn al een overschrijding van de oriëntatiewaarde en worden veroorzaakt door de combinatie van de hoeveelheid huidige bebouwing met het (huidige en toekomstige) transport van gevaarlijke stoffen via de spoor, weg en gasleiding;
- De gemeente heeft een verdichtingsopgave. Het past niet in het beleid om door middel van verdunning van bebouwing in dit gebied het groepsrisico te verlagen;
- Maatregelen aan de vervoersstromen over de A20 kunnen niet worden genomen in dit bestemmingsplan. Wel heeft het wegvak ter hoogte van de Alexanderknoop blijvende aandacht van het Rijk als groepsrisico-aandachtspunt.

Genomen en te nemen maatregelen:

- In de planregels van het bestemmingsplan is opgenomen, dat bij (kantoor)gebouwen minimaal één (nood-)uitgang van de risicobron spoor of A20 afgekeerd dient te zijn.
- De Gasunie heeft besloten in 2016 fysieke maatregelen te nemen aan de aardgasleiding met als doel het groepsrisico onder de oriëntatiewaarde te brengen.



- In de privaatrechtelijke overeenkomst tussen gemeente en de toekomstige ontwikkelaar van Lotus 3b zal in overleg met VRR maatregelen m.b.t. een safe haven worden verwerkt in het bouwplan.

- In 2015 is in samenwerking met VRR en DCMR door de gemeente gestart met de uitvoering van een risicocommunicatieplan. Dit plan heeft tot doel om de betrokkenen, met name in het bebouwde gebied tussen de A20 en de spoorlijn en in de nabijheid van de spoorlijn, te informeren over de risico's en het handelingsperspectief.

Met inachtneming van bovenstaande stellen wij voor om:

-de huidige overschrijding van de oriëntatiewaarde als gevolg van het transport van gevaarlijke stoffen via de A20 en het spoor aanvaardbaar te achten;

-de geringe toename van de groepsrisico's van de autosnelweg A20 en het spoor als gevolg van de ontwikkeling van het kantoorpand Lotus 3b aanvaardbaar te achten.

-de groepsrisico's van de LPG tankstations aan de President Rooseveltlaan 751 en aan de Capelseweg 399 en de gasleiding worden aanvaardbaar geacht.

Terinzagelegging

Het ontwerpbestemmingsplan heeft zes weken ter inzage gelegen van 20 juni tot en met 31 juli 2014. De volgende reclamanten hebben hun zienswijze naar voren gebracht over het ontwerpbestemmingsplan:

1. **Provincie Zuid-Holland**, Postbus 90602, 2509 LP Den Haag;
2. **Klépierre Management Nederland B.V.**, Postbus 8243, 3503 RE Utrecht;
3. **Six Advocaten namens DRET Vastgoed**, Ijdok 25, 1013 MM Amsterdam;
4. **Straatman Koster Advocaten namens VvE "Alexandrium III"**, Postbus 717, 3000 AS Rotterdam;
5. **BMD Advies Rijndelta B.V. namens KPN**, Ebweg 18, 2991 LT Barendrecht;
6. **N.V. Nederlandse Gasunie**, Postbus 19, 9700 MA Groningen;
7. **NSI Kantoren B.V.**, Postbus 3044, 2130 KA Hoofddorp.

Participatie

Op 2 juli 2014 is een inloopavond georganiseerd voor bewoners, bedrijven en andere geïnteresseerden, waar men is geïnformeerd over het ontwerpbestemmingsplan.



Zienswijzerapportage

1 Provincie Zuid-Holland

1.1 Externe veiligheid

Reclamant is van mening dat aannemelijk zal moeten worden gemaakt dat op termijn aan de oriëntatiewaarde wordt voldaan, en dat een maximale inspanning is geleverd om de gevolgen van een ongeval tot een minimum te beperken.

De verantwoording van het groepsrisico maakt nog onvoldoende aannemelijk dat met maatregelen wordt voldaan aan de oriëntatiewaarde dan wel de hoogte van het groepsrisico in de bestaande planologische situatie. Bij vaststelling van het bestemmingsplan dient voor de ontwikkeling van Lotus 3b en de functiewijziging aan de Marten Meesweg 50 gezamenlijk aannemelijk gemaakt te worden dat met de uitvoering en borging van noodzakelijke maatregelen het groepsrisico op termijn voldoet aan de oriëntatiewaarde.

Reactie

De Alexanderknoop is een gebied met een combinatie van een grote bewoners/bezoekersconcentratie en verschillende transportstromen van gevaarlijke stoffen (via het spoor, de weg en de gasleiding). In het verleden leidde dat tot een hoog groepsrisico. Mede door inspanningen van de gemeente is het groepsrisico voor het spoor (invoering Basisnet) en voor de gasleiding (sanering) reeds dermate gedaald dat in de huidige situatie wordt voldaan aan de oriënterende waarde.

De enige risicobron die voor een hoog groepsrisico zorgt is de weg (snelweg A20).

De maatregelen die genomen kunnen worden om de risico's te beperken en de hulpverlening te ondersteunen bij het bestrijden van de gevolgen van een incident kunnen worden onderverdeeld in bronmaatregelen, effectmaatregelen en maatregelen ten behoeve van de bestrijding en zelfredzaamheid.

In het bestemmingsplan wordt één nieuwe ontwikkeling (de voltooiing van het kantorencomplex De Lotus) mogelijk gemaakt. Deze ontwikkeling veroorzaakt een geringe stijging van het groepsrisico. Op 13 maart 2015 is een omgevingsvergunning verleend voor de transformatie van het pand aan de Marten Meesweg 50. Die vergunde situatie is in het bestemmingsplan meegenomen als bestaande situatie.

De gebruikruimte voor de transportroutes van gevaarlijke stoffen over de A20 (met name LPG-transport) zijn vastgelegd in het Basisnet Weg. Zoals gezegd is het bestemmingsplan niet het geëigende instrument om de vervoersstromen van gevaarlijke stoffen over de A20 te beïnvloeden, omdat de afspraken voor lange tijd zijn vastgelegd in het Basisnet Weg. In het overleg met de provincie is wel geconstateerd dat in de praktijk de gebruikruimte op de A20 niet volledig wordt benut en dat de huidige trend is, dat het LPG-transport de komende jaren af zal nemen.

Een effectbeperkende maatregel kan bestaan uit het vergroten van de afstand tussen de risicobron en de beoogde woningen. Dit zou betekenen dat een zone langs de A20 niet zou kunnen worden benut voor herontwikkeling van stedelijke functies. In de huidige situatie is in het plangebied al sprake van stedelijke functies en om diverse redenen is het benutten van deze stedelijke ruimte voor herontwikkeling gewenst. Als gevolg van het project vindt er uitbreiding plaats van het aantal personen dat in het gebied verblijft binnen de 1%-letaliteitscontour (ongevalscenario met het grootste effect) van het meest geloofwaardige scenario (gaswolkexplosie). De voltooiing van De Lotus zorgt desalniettemin voor een (geringe) stijging van het groepsrisico.

Ruimtelijk gezien is het van belang dat met de voltooiing van De Lotus ervoor wordt gezorgd dat de laatste braakliggende plek in dit gebied wordt ingevuld.



Deze ontwikkeling past daarmee in het provinciale en gemeentelijke beleid om juist rond het belangrijke openbaar vervoersknooppunt Rotterdam Alexander te verdichten met voorzieningen als kantoren, onderwijs en detailhandel. Ook de onderwijsvoorziening aan de Marten Meesweg 50, direct naast het station, past in dit ruimtelijke beleid.

Met de provincie is over deze situatie uitgebreid overlegd. De conclusie van het overleg is dat ondanks het hoge groepsrisico bronmaatregelen en effectmaatregelen ter beperking van het risico niet mogelijk blijken te zijn om het groepsrisico in dit gebied op termijn tot onder de oriëntatiewaarde te laten komen.

De aandacht gaat in dit gebied daarom vooral uit naar de beperking van de effecten van een calamiteit. Zo kan het aantal slachtoffers worden beperkt door de verbetering van de zelfredzaamheid. Uit onderzoek van de VRR en de gemeente is gebleken dat het handelingsperspectief "schuilen in een veilige ruimte van een gebouw, met voorbereiding op ontruiming/evacuatie" de enige reële mogelijkheid om slachtoffers te beperken.

Als maatregel in het bestemmingsplan is vastgelegd dat in geval van (her)ontwikkeling van gebouwen de nooduitgangen van de risicobron(nen) af dienen te worden gesitueerd. In de omgevingsvergunning voor de Marten Meesweg 50 is opgenomen dat nooduitgangen van de risicobron(nen) af worden gerealiseerd en dat de mogelijkheid om de mechanische ventilatie uit te schakelen wordt toegepast. Andere niet ruimtelijk relevante maatregelen, zoals dat voor het glas van het pand rekening wordt gehouden met de gevolgen van een plasbrand (folie toepassen) en een hulpverleningsplan, zullen aan de initiatiefnemer worden gemeld.

Zoals gezegd, deelt de provincie de mening dat bron- en effectmaatregelen, die het risico tot onder de oriëntatiewaarde beperken niet uitvoerbaar blijken te zijn.

Maatregelen ter verbetering van de bestrijding van calamiteiten en de vergroting van de zelfredzaamheid van aanwezige personen binnen het invloedsgebied zijn wel mogelijk. Gezien deze maatregelen en voorzieningen is hiermee de veiligheid naar de omgeving voldoende gewaarborgd en daarmee acht het bevoegd gezag, de gemeente Rotterdam, het groepsrisico in dit bestemmingsplan aanvaardbaar.

Voorstel

Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren en het ontwerpbestemmingsplan niet te wijzigen.

1.2 Detailhandel

Alexandrium I is in het provinciale beleid (Programma Ruimte) gekenschetst als een 'te ontwikkelen centrum'. Voor een detailhandelsuitbreiding met een omvang van meer dan 2.000 m² dient wel te worden aangetoond dat de uitbreiding niet leidt tot een onevenredige aantasting van het woon- en leefklimaat en dat er geen onaanvaardbare leegstand ontstaat. Reclamant vraagt om inzicht in de aanwezige marktruimte en om een advies van het Regionale Economisch Overleg.

Reactie

Het winkelcentrum Alexandrium bestaat uit drie delen (de Shopping Mall, de Megastores en de Woonmall). De gronden van het winkelcentrum hadden en hebben opnieuw de bestemming "Centrum" gekregen.

Van de reeds gerealiseerde detailhandel beslaat Alexandrium I (Shopping Mall) een b.v.o. van circa 47.000 m². Klépierre (voorheen Corio) heeft als eigenaar van Alexandrium I plannen om het winkelcentrum uit te breiden en zo te versterken in kwalitatieve zin. Uitbreiding biedt mogelijkheden om het winkelcentrum te verlevendigen en aantrekkelijker te maken.



Voor de uitbreidingsplannen heeft Corio in 2015 de marktruimte laten onderzoeken, waaruit blijkt dat de gewenste uitbreiding voor de komende planperiode reëel is.

In het provinciale detailhandelsbeleid is beschreven dat detailhandel vooral op de hoofdstructuur (hoofd en ondersteunende centra) moet zijn gericht en deze zoveel mogelijk moet worden versterkt, zonder de dynamiek in de sector te willen verminderen. Dit doel wordt gerealiseerd door onder andere het versterken van een klein aantal winkelcentra in de provincie, waaronder het winkelcentrum Alexandrium. In het Programma Ruimte van de provincie Zuid-Holland (2014) heeft het winkelcentrum Alexandrium daarom de status "te ontwikkelen centrum" gekregen. Voor deze centra wordt gestreefd naar een opwaardering van de detailhandelsfunctie, imago/beleving en parkeren/bereikbaarheid.

Ook in de detailhandelsnota "Beleid Detailhandelsstructuur" van Stadsregio Rotterdam (2012) staat de planontwikkeling bij Alexandrium genoemd. Geconstateerd kan worden dat de ontwikkeling van het winkelcentrum Alexandrium in lijn is met het provinciale en stadsregionale detailhandelsbeleid.

In de gemeentelijke detailhandelsnota "Detailhandel Rotterdam – een stad waar winkelen een plezier is!" (2013) is Alexandrium aangemerkt als een regionaal stadsdeelcentrum (met dus een bovenlokale functie). Voor Alexandrium geldt dat om ook in de toekomst aan de geldende consumentenvraag te voldoen blijft het nodig dat dit soort centra zich ten gunste van de consument blijven doorontwikkelen. Versterking van de kwaliteit van dit winkelcentrum is in dat kader essentieel.

In navolging van het gestelde in de zienswijze van de provincie is op 5 november 2014 het ontwerpbestemmingsplan geagendeerd in de Werkgroep Detailhandel van het Regionaal Economisch Overleg (REO). De Werkgroep kwam echter tot de conclusie dat zij op basis van het bestemmingsplan geen advies kon uitbrengen, omdat er nog geen concrete investeringsplannen voor de uitbreiding van het winkelcentrum zijn.

Wij delen de zorg van de provincie ten aanzien van leegstand en kwaliteit van detailhandel. Wij zijn echter van mening dat, doordat de detailhandel landelijk en lokaal onder druk staat, er naar "betere" meters moet worden gezocht. Met de functie en het profiel van Alexandrium is dit een plek waar deze "betere" meters kunnen landen, in plaats van aanbod dat of verspreid of in niet-toekomstbestendige winkelgebieden is gelegen.

Op dit moment moet echter ook wordt geconstateerd dat de plannen voor de uitbreiding van het winkelcentrum nog onvoldoende concreet zijn. Pas bij meer uitgewerkte plannen kan een uitspraak gedaan worden over de toekomstwaarde van de uitbreiding.

Om die reden stellen wij voor de zienswijze van de provincie gegrond te verklaren en de regels van het bestemmingsplan als volgt aan te passen.

Wij stellen u voor om in het bestemmingsplan bij de bestemming "Centrum – 1" de reeds gerealiseerde b.v.o's aan detailhandel op te nemen (47.000 m²) en aan de regels een wijzigingsbevoegdheid op te nemen, met de mogelijkheid voor uitbreiding van bestemming "Centrum – 1" met 15.000 m² b.v.o. detailhandel. In de wijzigingsbevoegdheid is opgenomen dat deze alleen kan worden gebruikt met advies van de Adviescommissie detailhandel en een actueel distributie-planologisch onderzoek (dpo).



Voorstel

Wij stellen u voor deze zienswijze gegrond te verklaren en het ontwerpbestemmingsplan als volgt te wijzigen.

Door in de planregels de volgende wijzigingsbevoegdheid op te nemen:

"xx wetgevingzone - wijzigingsgebied

Binnen de bestemming "Centrum - 1 kunnen burgemeester en wethouders op grond van artikel 3.6 Wet ruimtelijke ordening de maximale bedrijfsvloeroppervlakte aan detailhandel te verruimen met maximaal 15.000 m² onder voorwaarde dat

- 1. de Adviescommissie Detailhandel Zuid-Holland een positief advies heeft uitgebracht over de uitbreidingsplannen en*
- 2. de plannen zijn voorzien van een actueel distributie-planologisch onderzoek. "*

Verder stellen wij u voor om artikel 7.4.1.a van de planregels (Centrum-1) aan te passen naar: "Voor detailhandel mag het totale b.v.o. maximaal 47000 m² bedragen".

En de toelichting hierop aan te passen.

2 Klépierre Management Nederland B.V. (voorheen Corio)

Reclamant is eigenaar van het winkelcentrum in Alexandrium I (Shopping Center).

2.1 Detailhandel, uitbreiding

Reclamant maakt bezwaar tegen het maximum metrage van 55.000 m² dat is opgenomen in de bestemming "Centrum - 1". Reclamant is van mening dat dit te weinig ruimte biedt om zijn uitbreidingsplannen te kunnen realiseren. Reclamant heeft plannen om het winkelcentrum te transformeren, met inzet tot het versterken van het winkelcentrum en om het centrum toekomstbestendig te maken. De plannen omvatten een uitbreiding van zo'n 19.500 m² b.v.o.

Reactie

Reclamant heeft plannen om het winkelcentrum uit te breiden. In de zienswijze heeft reclamant aangegeven dat het om een uitbreiding van 19.500 m² b.v.o zou gaan. In het overleg dat met reclamant naar aanleiding van deze zienswijze heeft plaatsgevonden werd duidelijk dat een voor het onderdeel detailhandel een uitbreiding van circa 15.000 m² voldoende is. Gebleken dat in het ontwerpbestemmingsplan de regeling in de bestemming "Centrum - 1" met betrekking tot metrages niet goed is opgenomen. In de bestemming "Centrum - 1" is in de regeling voor metrages detailhandel ook horeca genoemd, hetgeen onjuist is.

Voorstel

Wij stellen u voor deze zienswijze gegrond te verklaren en bij 'Centrum-1', bij 7.4.1 te schrappen: 'en horeca'.

2.2 Metrage aanwezig detailhandel

Naar aanleiding van het voorstel om het ontwerpbestemmingsplan aan te passen en de uitbreiding op te nemen in een wijzigingsbevoegdheid, is door reclamant aangegeven dat het huidige aanwezige metrage 47.000 m² b.v.o is.

Reactie/voorstel

Wij stellen u voor om deze zienswijze gegrond te verklaren en artikel 7.4.1 in de bestemming "Centrum-1" aan te passen naar: "Voor detailhandel mag het totale b.v.o. maximaal 47.000 m² bedragen."

En de toelichting hierop aan te passen.



2.3 Wijzigingsbevoegdheid

Reclamant maakt bezwaar tegen ons voorstel om het ontwerpbestemmingsplan aan te passen, waarbij voorgesteld wordt de uitbreiding middels een wijzigingsbevoegdheid op te nemen.

Reactie

In de zienswijze van de Provincie (zie onder reclamant 1.2) wordt gesteld dat voor uitbreiding van detailhandel boven de 2.000 m² aangetoond dient te worden dat deze uitbreiding niet leidt tot een onevenredige aantasting van het woon- en leefklimaat en tot onaantoonbare leegstand.

Naar aanleiding van die zienswijze van de Provincie wordt voorgesteld de uitbreidingsmogelijkheden van 15.000 m² onder te brengen in een wijzigingsbevoegdheid. In de wijzigingsbevoegdheid is opgenomen dat deze alleen kan worden gebruikt met advies van de Adviescommissie detailhandel en een actueel distributie-planologisch onderzoek (dpo).

Reclamant heeft tijdens de commissievergadering van **23 september 2015** aangegeven bezwaar te maken tegen de voorgestelde wijzigingsbevoegdheid en heeft gemeld dat de plannen al zo concreet zijn dat er binnen 6 maanden een positief advies kan zijn van de Adviescommissie Detailhandel. Reden om de vaststelling van het bestemmingsplan met 6 maanden uit te stellen.

Anders dan reclamant doet voorkomen is er echter nu (juni 2016) nog geen ambtelijk akkoord over de uitbreidingsplannen en wordt dit ook niet op kort termijn verwacht. Tot op heden heeft reclamant enkele schetsontwerpen voorgelegd, waarover nog geen overeenstemming is met de gemeente en die onvoldoende zijn uitgewerkt om te worden voorgelegd aan de Adviescommissie Detailhandel.

Voorstel

Wij stellen u voor de wijzigingsbevoegdheid niet te schrappen en deze zienswijze ongegrond te verklaren

Aanvullende zienswijze naar aanleiding van de commissiebehandeling van 23 september 2015

Door reclamant worden de volgende punten naar voren gebracht, naar aanleiding van onze reactie op de zienswijze van reclamant 4 (Woonmall).

2.4 Minimumoppervlakte van 800 m² b.v.o.

Reclamant geeft aan bezwaar te hebben tegen ons voorstel om bij de bestemming "Centrum-3" (Woonmall) het minimumoppervlak van 800 m² b.v.o. te laten vervallen.

Reactie

Reclamant verwijst naar de zienswijze, ingediend door reclamant 4 (Woonmall), waarin wordt aangegeven dat reclamant bezwaar maakt tegen het opnemen van deze maat van 800 m² in het ontwerpbestemmingsplan. Zoals ook in de reactie bij reclamant 4 (onder 4.1) wordt aangegeven hebben we geconcludeerd dat in het vigerende bestemmingsplan "Oosterflank" deze gronden de bestemming "Detailhandel (wonen)" hebben en zijn bestemd voor detailhandel in meubels, woningtextiel en aanverwante artikelen. In de bouwregels is geen regel opgenomen ten aanzien van de minimale omvang van de vestigingen. Abusievelijk is dit artikel (oppervlakte 800 m²) opgenomen in de bestemming "Centrum – 3". Bij zienswijze 4.1 stellen we voor deze gegrond te verklaren en de oppervlakte van 800 m² te schrappen uit de regels.

Voorstel



Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

2.5 De bestemming "Centrum-3"

Reclamant geeft aan dat de bestemming voor de Woonmall meer toegespitst zou moeten worden op het thema wonen.

Reactie

De bestemmingsomschrijving van het ontwerpbestemmingsplan wijkt inhoudelijk niet af van de bestemmingsomschrijving in het nu vigerende bestemmingsplan Oosterflank, tweede herziening.

Voorstel

Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

Ambtelijke wijziging.

Naar aanleiding van deze zienswijze stellen we voor om in de bestemming "Centrum-3", in lid 1 de komma, na detailhandel, te schrappen, en het woord woontextiel te vervangen naar woningtextiel, zodat de zin als volgt komt te luiden: "detailhandel in meubels, woningtextiel en aanverwante artikelen;" (ambtelijk wijziging A2). Met deze aanpassing is de formulering van dit onderdeel helemaal gelijk aan het vigerend bestemmingsplan

2.6 Definieren van het begrip aanverwante artikelen

Reclamant geeft aan dat begrip aanverwante artikelen meer gedefinieerd zou moeten worden.

Reactie

Het begrip aanverwante artikelen biedt voldoende duidelijkheid. Het moet gaan om artikel die verwant zijn aan "detailhandel in meubels en woontextiel". Een dergelijke omschrijving is in de praktijk zeer gebruikelijk. Dit begrip staat overigens ook zo genoemd in het vigerende bestemmingsplan.

Voorstel

Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

2.7 Branchevervaging

Reclamant geeft aan bezwaar te hebben tegen het voorstel om het metrage voor aanverwante artikelen uit te breiden met 5000 m².

Reactie

Door reclamant 4 (Woonmall) is in de zienswijze verzocht om uitbreiding van aantal m² 'aanverwante artikelen' naar 10.000 m². In onze reactie onder 4.2 geven we aan dat, gezien de levensvatbaarheid van het winkelcentrum, het van belang is dat leegstand zoveel mogelijk wordt voorkomen. Het mogelijk maken van meer ruimte voor artikelen, die gelieerd zijn aan het woonthema past in dit beeld. Bij de zienswijze 4.2 stellen we dan ook voor het voorstel van reclamant 4 over te nemen.

Voorstel

Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.



2.8 Adviescommissie Detailhandel

Reclamant geeft aan dat in de afwijkingsbevoegdheid bij Centrum-3 de voorwaarde gesteld zou moeten worden dat voorafgaand advies wordt ingewonnen bij de adviescommissie detailhandel Zuid-Holland.

Reactie

Het begrip 'aanverwante artikelen' staat ook al in het nu geldende bestemmingsplan. Er is geen sprake van 'nieuwe' detailhandel in de zin van de Verordening Ruimte. Het totaaloppervlakte aan detailhandel wijzigt niet.

Voorstel

Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

3 Six Advocaten namens DRET Vastgoed

3.1 Uitbreiding van de bestemming "Centrum – 2"

De zienswijze van reclamant betreft met name de bestemming en gebruiksmogelijkheden van de gronden van de DRET zelf, de locatie waarop de Megastores zijn gevestigd. Reclamant pleit ervoor om de bestemming voor deze locatie te verruimen, en ook, zoals voor in het bestemmingsplan Oosterflank was opgenomen, de bestemming voor de Megastores uit te breiden met "kantoren, dienstverlening, sociale- en culturele voorzieningen".

Verder geeft reclamant aan dat, om het winkelgebied kwalitatief te kunnen verbeteren, de levendigheid moet worden vergroot. In die lijn pleit reclamant ervoor dat de bestemming wordt verruimd met "leisure", zodat bijvoorbeeld de vestiging van een bowlingbaan mogelijk is.

Reactie algemeen

Het vorige bestemmingsplan "Oosterflank" dateert van de tijd dat het winkelgebied grotendeels, met uitzondering van de Shopping Mall (voorheen: Oosterhof), nog niet was gerealiseerd. De vigerende bestemming "Centrumvoorzieningen" betrof een globale bestemming, die zowel voor de gronden van de Shopping Mall als voor de gronden van de Megastores was opgenomen. In deze bestemming was naast winkels een grote hoeveelheid aan andere functies mogelijk, die behoren bij een stadsdeelcentrum. Dus naast detailhandel waren binnen de bestemming ook onder andere kantoren, dienstverlening, maatschappelijke en culturele voorzieningen en overheidsdiensten mogelijk.

Ten aanzien van het winkelgebied was wel al een scheiding in de omvang van de winkels gemaakt. Er is onder andere opgenomen dat 80% van detailhandel op de locatie van de Megastores een bruto vloeroppervlakte van meer dan 800 m² dient te hebben.

De locatie heeft in het ontwerpbestemmingsplan de bestemming "Centrum – 2" gekregen. De gronden zijn bestemd voor detailhandel en horeca. Voor de detailhandel is tevens opgenomen 80% moet bestaan uit vestigingen groter dan 800 m².

Dit gebied heeft, zoals reclamant ook aangeeft, een eigen karakter ten opzichte van de andere delen van Alexandrium. Om dit bijzondere grootschalige karakter te behouden is verdere verkleuring van het karakter door het toestaan van kantoren, dienstverlening en maatschappelijke en culturele voorzieningen niet gewenst.

In de erfpachtakte (van 5 juli 1994), die reclamant met de gemeente heeft afgesloten is opgenomen dat de gronden bedoeld zijn ter realisering van de functies detailhandel (voor vestigingen vanaf 800 m²), horeca, dienstverlening en onder voorwaarden sociaal culturele doeleinden. Voor de functies horeca en dienstverlening is een limiet opgenomen van respectievelijk 600 m² bruto vloeroppervlakte en 500 m² bruto vloeroppervlakte.



Omdat reeds in de erfpachttakte is vastgelegd dat een klein gedeelte van 500 m² kan worden ingevuld met dienstverlening stellen wij u voor om daaraan tegemoet te komen

De vergroting van de levendigheid voor het winkelgebied Alexandrium is wel van groot belang. Aangezien het primair een winkelgebied is, is het van belang dat nieuwe functies in het gebied een winkelondersteunende functie dienen te hebben. Het voorbeeld van een bowlingbaan dat reclamant geeft past naar onze mening prima in dit beeld.

Echter, omdat de term "leisure" een veelomvattende term stellen wij u voor om dit onderdeel te beperken tot 'sport en recreatie' danwel 'cultuur en ontspanning' en alléén mogelijk te maken door middel van een zogenoemde afwijkingsbevoegdheid. Niet alle voorzieningen, die onder de noemer "leisure" zouden kunnen worden gepresenteerd zijn namelijk gewenst in dit winkelgebied. Daarbij is tevens een orde van grootte van de voorziening van belang. Wij stellen u voor een maximale grootte van 1.900 m² op te nemen

3.1.1 Voorstel met betrekking tot uitbreiding kantoren en maatschappelijke voorziening

Wij stellen u voor dit voorstel niet over te nemen en de zienswijze ongegrond te verklaren

3.1.2 Voorstel met betrekking tot uitbreiding dienstverlening

Omdat reeds in de erfpachttakte is vastgelegd dat een klein gedeelte van de gronden (500 m²) kan worden ingevuld met dienstverlening stellen wij u voor om daaraan tegemoet te komen.

Wij stellen u voor deze zienswijze gegrond te verklaren en het ontwerpbestemmingsplan te wijzigen, door aan artikel 8.1 ("Centrum – 2") toe te voegen een nieuw lid: dienstverlening, en bij 8.4 toe te voegen: Voor dienstverlening mag het totale b.v.o. maximaal 500 m² bedragen;

3.1.3 Voorstel met betrekking uitbreiding van de bestemming met "leisure"

Wij stellen u voor deze zienswijze gegrond te verklaren en het ontwerpbestemmingsplan te wijzigen.

Wij stellen u voor om aan artikel 8 toe te voegen bij 'afwijken van de gebruiksregels: Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde onder 8.1 door het toestaan van 'sport en recreatie' danwel 'cultuur en ontspanning' mits dit gebruik bijdraagt aan de levendigheid van het winkelgebied, en met een gezamenlijk b.v.o. van maximaal 1.900 m².

En de toelichting hierop aan te passen.

3.2 Horeca

3.2.1 Reclamant zou ervoor willen pleiten om de horecafunctie zonder de beperking "met de nadruk op eten en drinken" mogelijk te maken binnen de bestemming "Centrum – 2".

3.2.2 Daarnaast zou reclamant graag de mogelijkheid hebben om bij een horecavestiging een terras mogelijk te maken.

Reactie

Horeca in het gebied is goed, en zal het gebied ook zeker verlevendigen. Belangrijk is wel dat de horeca het 'winkelklimaat' ondersteunt. Horeca is een breed begrip, maar specifieke horecavoorzieningen, zoals een café of een restaurant, achten wij in het winkelgebied gepast. Daarom is in de planregels de nadruk op eten en drinken opgenomen.

Het realiseren van meer grootschalige horecavoorzieningen, zoals discotheken en andere meer overlastgevendende horeca is niet gewenst op deze locatie. Thans bevat het gebied reeds een discotheek aan de Prins Alexanderlaan. Terrassen bij horeca zijn wel gewenst.

Voorstel



Wij stellen u voor de zienswijze 3.2.1. ongegrond te verklaren.

Voorstel

Wij stellen u voor de zienswijze 3.2.2 gegrond te verklaren en het ontwerpbestemmingsplan te wijzigen, door aan de bestemming "Centrum – 2", artikel 8.1 onder b toe te voegen: met bijbehorende terrassen.

3.3 Bruto vloeroppervlakte

Reclamant geeft aan dat hij van mening is dat hij volgens de erfpachttakte recht heeft op meer dan de 25.000 m² bedrijfsvloeroppervlak, zoals opgenomen in de bestemming "Centrum - 2", in artikel 8.4 van het ontwerpbestemmingsplan. Hij verzoekt om voor wat betreft het maximale bedrijfsvloeroppervlak aan te sluiten bij het aantal m² zoals is de erfpachttakte staat opgenomen. Bovendien geeft hij aan dat het huidige aantal bedrijfsvloeroppervlak aan detailhandel meer is dan 25.000 m².

Reactie en voorstel

Wij stellen u voor deze zienswijze gegrond te verklaren en in Centrum-2 op te nemen dat het b.v.o. detailhandel maximaal 27.500 m² is toegestaan. En de toelichting hierop aan te passen.

3.4 Detailhandelsmogelijkheden

Reclamant verzoekt te bevestigen dat de detailhandelsfunctie (voor wat betreft branches en oppervlakte) voor het Shopping Centre, de Megastores en de Woonmall niet is uitgebreid of wezenlijk gewijzigd is ten opzichte van het vorige plan, dan wel de planregels zodanig aan te passen dat de specialismen op dezelfde wijze als voorheen blijven gewaarborgd.

Reactie

Bij het opstellen van dit bestemmingsplan is zoveel mogelijk aangesloten bij het vigerend bestemmingsplan en de bestaande situatie. De detailhandelsfunctie is niet wezenlijk veranderd. Wel is de mogelijkheid voorgesteld, middels een wijzigingsbevoegdheid, om het Shopping Centre met 15.000 m² te vergroten

Voorstel

Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

Aanvullende zienswijze naar aanleiding van de commissiebehandeling van 23 september 2015

Door reclamant worden de volgende punten naar voren gebracht, naar aanleiding van onze reactie op de zienswijze van reclamant 4 (Woonmall).

3.5 Branchevervaging

Reclamant geeft aan bezwaar te hebben tegen het voorstel om het metrage voor aanverwante artikelen uit te breiden met 5000 m².

Reactie

Door reclamant 4 (Woonmall) is in zienswijze verzocht om uitbreiding van aantal m² 'aanverwante artikelen' naar 10.000 m². In onze reactie onder 4.2 geven we aan dat, gezien de levensvatbaarheid van het winkelcentrum het van belang is dat leegstand zoveel mogelijk wordt voorkomen. Het mogelijk maken van meer ruimte voor artikelen, die gelieerd zijn aan het woonthema past in dit beeld. Bij de zienswijze 4.2 stellen we dan ook voor het voorstel van reclamant 4 over te nemen.

Voorstel

Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.



3.6 Definiëren van het begrip aanverwante artikelen

Reclamant geeft aan dat begrip aanverwante artikelen meer gedefinieerd zou moeten worden.

Reactie

Het begrip aanverwante artikelen biedt voldoende duidelijkheid. Het moet gaan om artikel die verwant zijn aan "detailhandel in meubels en woningtextiel". Een dergelijke omschrijving is in de praktijk zeer gebruikelijk. Dit begrip staat overigens ook zo genoemd in het vigerende bestemmingsplan.

Voorstel

Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

3.7 Adviescommissie Detailhandel

Reclamant geeft aan dat in de afwijkingsbevoegdheid bij "Centrum-3" de voorwaarde gesteld zou moeten worden dat voorafgaand advies wordt ingewonnen bij de adviescommissie detailhandel Zuid-Holland.

Reactie

Het begrip 'aanverwante artikelen' staat ook al in het nu geldende bestemmingsplan. Er is geen sprake van 'nieuwe' detailhandel in de zin van de Verordening Ruimte. Het totaaloppervlakte aan detailhandel wijzigt niet.

Voorstel

Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

3.8 Minimumoppervlakte van 800 m² b.v.o.

Reclamant geeft aan bezwaar te hebben tegen voorstel om bij de bestemming "Centrum-3"(Woonmall) het minimumoppervlak van 800 m² b.v.o. te laten vervallen.

Reactie

Reclamant verwijst naar de zienswijze, ingediend door reclamant 4 (Woonmall), waarin in wordt aangegeven dat reclamant bezwaar maakt tegen het opnemen van deze maat van 800 m² in het ontwerpbestemmingsplan. Zoals ook in de reactie bij reclamant 4 (onder 4.1) wordt aangegeven hebben we geconcludeerd dat in het vigerende bestemmingsplan "Oosterflank" deze gronden de bestemming "Detailhandel (wonen)" hebben en zijn de gronden bestemd voor detailhandel in meubels, woningtextiel en aanverwante artikelen. In de bouwregels is geen regel opgenomen ten aanzien van de minimale omvang van de vestigingen.

Abusievelijk is dit artikel (oppervlakte 800 m²)opgenomen in de bestemming "Centrum – 3". Bij zienswijze 4.1 stellen we voor deze gegrond te verklaren en de oppervlakte van 800 m² te schrappen uit de regels.

Voorstel

Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.



4 Straatman Koster Advocaten namens VvE "Alexandrium III"

4.1 Bouwregels: oppervlakte per vestiging

Reclamant (namens de VvE van de Woonmall) geeft aan bezwaar te hebben tegen de eis dat 80% van de gronden met de bestemming "Centrum – 3" dienen te bestaan uit vestigingen met een bruto vloeroppervlakte groter dan 800 m².

Reactie

In het ontwerpbestemmingsplan hebben de gronden van de Woonmall de bestemming "Centrum – 3" gekregen. Deze gronden zijn bestemd voor detailhandel in meubels, woontextiel en aanverwante artikelen en horeca met de nadruk op eten en drinken. In artikel 9, lid 2, sub 2, onder b, van de planregels is in de bouwregels opgenomen dat voor de gronden geldt dat deze voor tenminste 80% dienen te bestaan uit vestigingen met een b.v.o. groter dan 800 m².

In het vigerende bestemmingsplan "Oosterflank" hadden de gronden de bestemming "Detailhandel (wonen)" en waren de gronden bestemd voor detailhandel in meubels, woningtextiel en aanverwante artikelen. In de bouwregels was geen regel opgenomen ten aanzien van de minimale omvang van de vestigingen.

Abusievelijk is dit artikel opgenomen in de bestemming "Centrum – 3".

Voorstel

Wij stellen u voor deze zienswijze gegrond te verklaren en het ontwerpbestemmingsplan te wijzigen en in de bestemming "Centrum - 3", artikel 9.2 lid b te schrappen.

4.2 Specifieke gebruiksregels

Reclamant voert aan dat in artikel 9.4 de maximale b.v.o. aan detailhandel in aanverwante artikelen is beperkt tot 5.000 m². Reclamant verzoekt dat hiervoor een verdubbeling (te weten 10.000 m²) wordt toegestaan, zodat de consument een breed scala aan producten binnen het woonthema kan worden aangeboden. Het gaat met name om lifestyle artikelen zoals luxe kook- en badartikelen, tuinaccessoires en kunst. Daarbij geeft reclamant aan dat daarbij de flexibiliteitsmogelijkheden, zoals opgenomen in artikel 9.5, behouden dienen te blijven.

Reactie

Gezien de levensvatbaarheid van het winkelcentrum is het van belang dat leegstand zoveel mogelijk wordt voorkomen. Het mogelijk maken van meer ruimte voor artikelen, die gelieerd zijn aan het woonthema past in dit beeld. Wij stellen u voor het voorstel van reclamant over te nemen.

Voorstel

Wij stellen u voor deze zienswijze gegrond te verklaren en het ontwerpbestemmingsplan te wijzigen en in de planregels van de bestemming "Centrum – 3" in artikel 9.4a de maximale bedrijfsvloeroppervlakte van aanverwante artikelen te verhogen naar 10.000 m²

4.3 Bereikbaarheid per auto

Reclamant maakt zich zorgen over de bereikbaarheid per auto van de Woonmall en de directe omgeving. In de huidige situatie staat de bereikbaarheid, met name de doorstroming van en naar de op- en afritten van de A20, onder druk. Reclamant grijpt deze gelegenheid aan om aan te dringen op het nemen van de infrastructurele maatregelen, zoals die destijds in de Planstudie Integrale Visie Alexanderknoop zijn geformuleerd.

Reactie



De bereikbaarheid van het winkelgebied Alexandrium blijft voortdurend een punt van onze aandacht. Om de bereikbaarheid in en rond de Alexanderknoop te garanderen, zetten de gemeente en de stadsregio Rotterdam in op optimale benutting van de bestaande infrastructuur. Mobiliteitsmanagement, dynamisch en operationeel verkeersmanagement en verdere verbetering van de openbaar vervoersvoorzieningen helpen hierbij.

De afgelopen jaren zijn in het kader van een betere bereikbaarheid diverse onderzoeken verricht. De input voor deze onderzoeken betrof het veelomvattende ruimtelijke programma, zoals dat in de Integrale Visie Alexanderknoop was beoogd. De uit de onderzoeken resulterende infrastructurele maatregelen, waarop reclamant doelt (o.a. tunnel onder metrotracé Hoofdweg), blijken in de huidige economische situatie onrealistisch.

Voorstel

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

5. BMD Advies Rijndelta B.V. namens KPN

Zend/ontvanginstallatie

Reclamant verzoekt dat het ontwerpbestemmingsplan wordt aangepast en hierbij de bestaande "zend-/ontvanginstallatie" aan de Koperstraat 35 op te nemen in de planregels, uitgaande van een maximale hoogte van 40 meter.

Reactie

Naar aanleiding van deze reactie is geconstateerd dat sprake is van een ommissie.

Voorstel

Wij stellen u voor deze zienswijze gegrond te verklaren en het ontwerpbestemmingsplan te wijzigen, omdat de zend-/ontvanginstallatie abusievelijk niet was opgenomen in de planregels.

Wij stellen u voor om aan artikel 12.1 (bestemming "Gemengd - 3") toe te voegen een nieuw lid:

"ter plaatse van de Koperstraat 35/Metaalhof 1 is een zend-/ontvanginstallatie toegestaan met een maximale hoogte van 40 meter".

6. N.V. Nederlandse Gasunie, Postbus 19, 9700 MA Groningen

6.1 Gastransportleidingen op de verbeelding

Reclamant verzoekt de ligging van de in het plangebied aanwezige gastransportleidingen correct weer te geven.

Reactie

Naar aanleiding van deze reactie is geconstateerd dat sprake is van een ommissie.

Voorstel

Wij stellen u voor deze zienswijze gegrond te verklaren en het ontwerpbestemmingsplan te wijzigen door op de verbeelding de ligging van de gastransportleiding conform de toegezonden data van de Gasunie op te nemen.



6.2 Belemmeringenstrook

Reclamant verzoekt om de belemmeringenstrook (dubbelbestemming "Leiding – Gas") terug te brengen tot een zone met een breedte van 4 meter aan weerszijden van de gasleiding.

Reactie

Naar aanleiding van deze reactie is geconstateerd dat sprake is van een ommissie.

Voorstel

Wij stellen u voor deze zienswijze gegrond te verklaren en het ontwerpstemmingsplan te wijzigen door op de verbeelding de belemmeringenstrook weer te geven met een breedte van 4 meter.

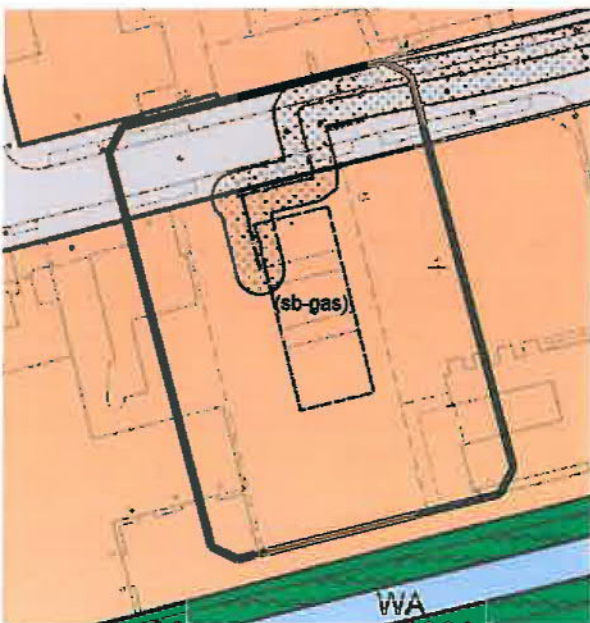
6.3 Bestemming gasontvangstations/gasdrukregelstations

Reclamant verzoekt om op te nemen dat binnen de veiligheidsafstanden van het gasontvangstations/gasdrukregelstations geen beperkt kwetsbare objecten of kwetsbare objecten kunnen worden gerealiseerd. Voor beide gasontvangstations/gasdrukregelstations geldt een veiligheidsafstand van 4 meter voor beperkt kwetsbare objecten en 25 meter voor kwetsbare objecten.

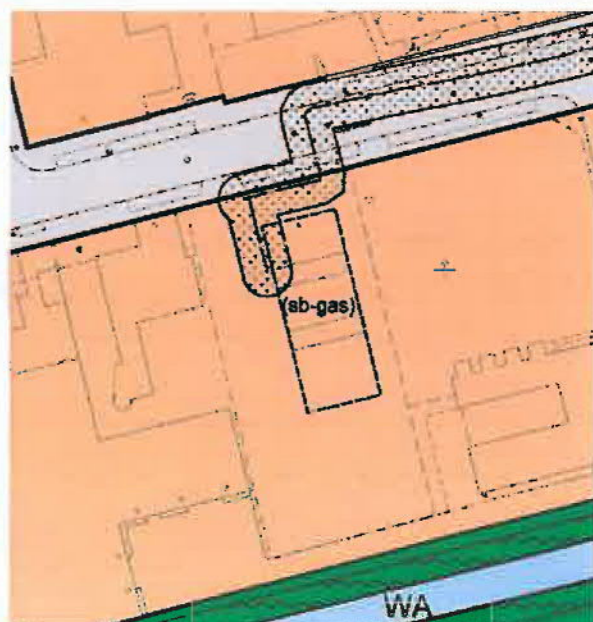
Reactie en voorstel

Wij stellen u voor deze zienswijze gegrond te verklaren en het ontwerpbestemmingsplan te wijzigen door:

Op de verbeelding een veiligheidscontour van 25 meter rondom de aanduiding "specifieke vorm van bedrijf – gasdrukregelstation (sb-gas)" op te nemen



Voorgestelde wijziging: opnemen van een veiligheidscontour van 25 meter rond "sb-gas".



Uitsnede uit verbeelding ontwerpbestemmingsplan.

In de algemene aanduidingsregels het volgende artikel op te nemen:

36.2 veiligheidszone - gasdrukregelstation

Ter plaatse van de aanduiding "veiligheidszone - gasdrukregelstation" zijn geen nieuwe kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten als bedoeld in het Besluit externe veiligheid inrichtingen toegestaan.



6.4 Artikel 32.4.1., aanvullen werkzaamheden

Reclamant verzoekt om artikel 32.4.1 aan te vullen met de volgende werkzaamheden: aanbrengen/rooien van diepwortelende beplantingen en bomen.

omdat de nu opgenomen werken, geen bouwwerken zijnde of werkzaamheden onvoldoende zijn om een veilig en bedrijfszeker gastransport te waarborgen en gevaar voor personen en goederen in de directe omgeving van de leiding(en) te beperken.

Reactie en voorstel

Wij stellen u voor deze zienswijze gegrond te verklaren en het ontwerpbestemmingsplan te wijzigen en aan artikel 32.4.1a te wijzigen naar: het aanbrengen/rooien van diepwortelende beplanting en/of bomen.

6.5 Artikel 12.2.2, bouwhoogte bouwwerken

Reclamant geeft aan dat enkele bouwwerken op het terrein van het gasontvangststation niet voldoet aan het gestelde in artikel 12.2.2. De maximale bouwhoogte van de bebouwing bedraagt 5 meter.

Reactie

De gronden van het terrein hebben de bestemming "Gemengd – 3" gekregen. De bouwhoogte van de bebouwing van het gasdrukregelstation is geregeld in artikel 12.2.2, lid b. In dit artikel is opgenomen dat voor bouwwerken ten behoeve van het gasdrukregelstation een bouwhoogte is toegestaan van maximaal 4 meter, met uitzondering van de terrein en erfafscheidingen, waar een hoogte is toegestaan van maximaal 3 meter.

Voorgesteld wordt om artikel 12.2.2b aan te passen.

Voorstel

Wij stellen u voor deze zienswijze gegrond te verklaren en het ontwerpbestemmingsplan te wijzigen. Wij stellen u voor de in artikel 12.2.2b van de planregels opgenomen bouwhoogte van 4 meter te vervangen door 5 meter.

7. NSI Kantoren B.V.

Reclamant is eigenaar van de panden gelegen aan de Hoofdweg 216-228 en Hoofdweg 230-236.

7.1 Mogelijkheden binnen bestemming "Gemengd – 1"

Het is voor reclamant niet verifieerbaar wat er aan planologische mogelijkheden zijn en welke daarvan reeds benut zijn. NSI loopt het risico dat, als (een van) de panden leeg komt te staan, de planologische gebruiksmogelijkheden door andere benut worden en er voor onze panden geen mogelijkheden meer zijn om het pand als kantoor in gebruik te nemen dan wel te geven. Het is zelfs mogelijk, indien ook de maatschappelijke voorzieningen door derden benut zijn, dat er helemaal geen mogelijkheden meer zijn om het pand in gebruik te nemen, dan wel te geven.

Reactie

Deze wijze van bestemmen sluit aan op het vorige bestemmingsplan. Er is wederom gekozen voor een globale gemengde bestemming, die daarmee de nodige flexibiliteit in de strook ten zuiden van de Hoofdweg mogelijk maakt. Voor kantoren is een maximaal bruto vloeroppervlakte van 30.000 m² opgenomen en voor maatschappelijke voorzieningen een maximaal bruto vloeroppervlak van 16.000 m². Het niet in het bestemmingsplan vastleggen van de huidige situatie betekent dat er ook met functies kan worden "geschoven" om zo een leegkomend pand te benutten met een andere functie dan de huidige. De keerzijde van deze flexibele regeling kan inderdaad zijn dat van de ene functie de planologische gebruiksmogelijkheden zijn benut door derden. In theorie zal die situatie zich niet snel



voordoen, aangezien de hoeveelheid mogelijk gemaakte vierkante meters per functie ruimschoots de huidige bebouwing overstijgt.

Voorstel

Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren en het ontwerpbestemmingsplan niet te wijzigen.

7.2 Bebouwingsnormen artikel 10.2.2

Reclamant geeft aan dat de bebouwingsnormen in artikel 10.2.2.a (bestemming "Gemengd – 1") van de planregels niet overeenkomen met de feitelijke situatie ter plaatse, waardoor de panden ten onrechte onder het overgangsrecht worden geplaatst.

Reactie

Beoogd was de regeling op te nemen in dit bestemmingsplan overeenkomstig het vorige bestemmingsplan. Doordat de kavels inmiddels bebouwd zijn is de regeling genoemd in artikel 10.2.2a overbodig geworden. Wij stellen voor deze regeling te schrappen.

Voorstel

Wij stellen u voor deze zienswijze gegrond te verklaren en het ontwerpbestemmingsplan te wijzigen en artikel 10.2.2, onder a, van de planregels te schrappen.

7.3 Bebouwingsnorm bouwhoogte

Reclamant is van mening dat die regeling in artikel 10.2.2.b, van de planregels niet overeen lijkt te komen met de feitelijke situatie.

Reactie

Beide panden van reclamant zijn gelegen aan de Hoofdweg en hebben de bestemming "Gemengd – 1" (artikel 10) gekregen. In artikel 10.2.2.b, van de planregels is het volgende geregeld: in het gebied ten oosten van de Koningslaan bedraagt de maximum bouwhoogte 15 meter. Die maximale bouwhoogte van 15 meter geldt echter voor het gedeelte van het perceel dat binnen een afstand van 35 meter is gelegen, gemeten vanaf de noordelijke grens van de bestemming "Gemengd – 1". Voor het gedeelte van het perceel dat op een afstand van meer dan 35 meter van de noordelijke grens van de bestemming "Gemengd – 1" is gelegen geldt een maximale bouwhoogte van 9 meter.

Hoofdweg 216 - 228

Voor dit pand van reclamant geldt bovenstaande regeling, aangezien het is gelegen ten oosten van de Koningslaan. In de feitelijke situatie is één pand op deze gronden gesitueerd.

Van onderstaande figuur is af te lezen dat de bebouwing die binnen een afstand van 35 meter van de noordelijke bestemmingsgrens van de bestemming "Gemengd – 1" is gelegen een maximale bouwhoogte van 15 meter (4 bouwlagen) heeft. Het gedeelte van het gebouw dat op een afstand van meer dan 35 meter van de noordelijke bestemmingsgrens van de bestemming "Gemengd – 1" is gelegen heeft een maximale bouwhoogte van 9 meter (3 bouwlagen). De feitelijke situatie, zoals beschreven, past in de regeling.





Uitsnede bestemmingsplan verbeelding met gronden reclamant



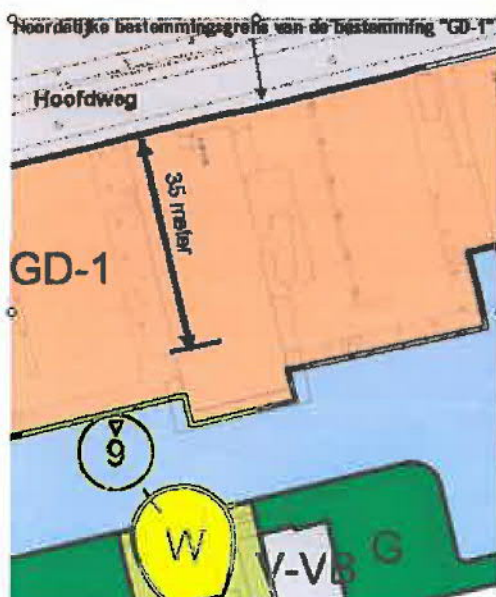
gedeelte van pand tot afstand van 30 meter van noordelijke best.grens

gedeelte van pand op afstand van meer dan 35 meter van noordelijke best.grens

Hoofdweg 230-236

Voor dit pand van reclamant geldt bovenstaande regeling, aangezien het is gelegen ten oosten van de Koningstraat. In de feitelijke situatie is één pand op deze gronden gesitueerd.

Van onderstaande figuur is af te lezen dat de bebouwing die binnen een afstand van 35 meter van de noordelijke bestemmingsgrens van de bestemming "Gemengd – 1" is gelegen een maximale bouwhoogte van 15 meter (4 bouwlagen) heeft. Het gedeelte van het gebouw dat op een afstand van meer dan 35 meter van de noordelijke bestemmingsgrens van de bestemming "Gemengd – 1" is gelegen heeft een maximale bouwhoogte van 9 meter (3 bouwlagen). De feitelijke situatie, zoals beschreven, past in de regeling.



Uitsnede bestemmingsplan verbeelding met gronden reclamant



gedeelte van pand tot afstand van 35 meter van noordelijke best.grens

gedeelte van pand op afstand van meer dan 35 meter van noordelijke best.grens

Voorstel

Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren en het ontwerpbestemmingsplan niet te wijzigen.



Ambtshalve voorgestelde aanpassingen van het ontwerpbestemmingsplan

Regels

A1 "Begane grond" toevoegen aan begripsbepalingen.

Voorgesteld wordt in de regels in artikel 1 de volgende begripsbepaling op te nemen:

"begane grond": bij situering van gebouwen aan een verhoogde winkelstraat wordt de op het niveau van die winkelstraat gelegen bouwlaag aangemerkt als begane grond

A2 Bestemming "Centrum – 1" en "Centrum – 3"

Voorgesteld wordt detailhandel ook op de derde verdieping mogelijk te maken (artikel 7.1.a).

Voorgesteld wordt om lid 1a als volgt aan te passen: "detailhandel in meubels, woningtextiel en aanverwante artikelen;" (ambtelijk wijziging A2)

A3 Nooduitgangen

Voorgesteld wordt aan artikel 11.2.2 ("Gemengd – 2") een lid toe te voegen:

"gebouwen tussen de spoorlijn en de A20 dienen minimaal één (nood)uitgang te hebben welke zowel van de spoorlijn/A20 als de gasleiding is afgekeerd"

A4 Kantoren

Voorgesteld wordt aan artikel 17.2.2.e ("Kantoren") te schrappen, omdat het niet uitsluitend kantoorgebouwen betreft die in de regel mogelijk zijn:

Bij de term "kantoorgebouwen" het woorddeel "kantoor" te schrappen.

A5 Recreatie

Voorgesteld wordt aan artikel 12.1 ("Gemengd – 3") toe te voegen:

"recreatie op adres Koperstraat 17 (indoorspeeltuin) en Koperpad 20 (sporthal)"

A6 Schrappen vuurwerkopslag

De vuurwerkopslag in het winkelpand is verdwenen en het is niet wenselijk deze opnieuw in het bestemmingsplan op te nemen.

Voorgesteld wordt om artikel 8, lid 4, onder a, schrappen.

A7 Terrassen

A.7.1 Voorgesteld wordt om aan artikel 27 ("Verkeer – Verblijfsgebied") onder lid 1 toe te voegen:

"terrassen ten behoeve van een horecavestiging die is toegelaten op grond van een aangrenzende bestemming";

A.7.2 Voorgesteld wordt om aan artikel 27 ("Verkeer – Verblijfsgebied") onder lid 2a toe te voegen:

"met dien verstande dat bouwwerken geen gebouwen zijnde ten behoeve van terrassen uitsluitend zijn toegelaten indien deze vergund zijn op het moment van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan."

A.7.3 Voorgesteld wordt om aan artikel 27 ("Verkeer – Verblijfsgebied") een nieuw lid toe te voegen:

"Afwijken van de bouwregels

Burgemeesters en wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 27.2 sub a, voor de bouw van bouwwerken geen gebouwen zijnde ten behoeve van terrassen, tot een maximum hoogte van 1,50 meter. Bij de afweging betrekken burgemeester



en wethouders de op dat moment van toepassing zijnde en door hen vastgestelde kwaliteitseisen voor terrassen.

A.7.4 Voorgesteld wordt om aan artikel 9 ("Centrum – 3") bij lid 1b toe te voegen:
"met bijbehorende terrassen".

A8 Bouwmogelijkheden in bestemming "Kantoor" (artikel 17.1)

Voorgesteld wordt aan 17.1 een lid toe te voegen, vanwege de recente vergunde transformatie naar onderwijsfunctie voor Marten Meesweg 50:

"met uitzondering van Marten Meesweg 50 waar wel een geluidsgevoelige functie is toegestaan;

Voorgesteld wordt om aan 17.1 een lid toe te voegen:

"voorzieningen behorend bij bovengenoemde functies, zoals parkeervoorzieningen, tuinen en erven groen, ontsluitingswegen en -paden;"

A9 Bouwmogelijkheden in bestemming "Gemengd – 1" (artikel 10)

Voorgesteld wordt aan 10.1 een lid toe te voegen, vanwege een recente aanvraag voor woningbouw op de locatie Koningslaan 3:

"wonen, uitsluitend op locatie Koningslaan 3"

En in 10.2.2. de volgende twee subleden toe te voegen:

"Voor het bouwen van gestapelde woningbouw gelden de volgende bepalingen: maximaal mag 1/3 van het oppervlak van de kavel bebouwd worden; Minimaal moet 1/3 van het oppervlak van de kavel worden ingericht als water of groen. Dit gedeelte van de kavel dient te liggen aan de zijde van Het Lage Land. De maximum bouwhoogte bij gestapelde woningbouw is 5 bouwlagen."

en

"De maximum bouwhoogte bij laagbouwoningen is 3 bouwlagen."

A10 Afwijkingsregels

In het kader van het flexibeler maken van bestemmingsplannen stellen wij u voor om algemene afwijkingsregels als volgt in het bestemmingsplan op te nemen.

In de toelichting van het bestemmingsplan in paragraaf 4.5 Juridische planbeschrijving een subparagraaf op te nemen, luidende:

"Afwijkingsregels

Deze artikelen bevatten de algemene gebruikelijke afwijkingsmogelijkheden. Deze mogelijkheden gelden voor het gehele plangebied. Met het oog op flexibiliteit of op een concreet bouwplan kunnen de regels met betrekking tot toegestane afmetingen, maten (waaronder minimale en maximale afstanden) en percentages in beperkte mate worden aangepast."

In de regels in Hoofdstuk 3 (Algemene regels) twee nieuwe artikelliden in te voegen, luidende:

Artikel xx Algemene afwijkingsregels

"xx.1 Afwijking toegestane afmetingen, maten en percentages

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning voor het bouwen afwijken van de regels van dit bestemmingsplan voor afwijkingen van toegestane afmetingen, maten (waaronder minimale en maximale afstanden), en percentages tot niet meer dan 10% van die afmetingen, maten en percentages, indien geen onevenredige aantasting plaatsvindt van het straat- en bebouwingsbeeld, de verkeersveiligheid, de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken en de milieusituatie.



xx.2 Afwijking toegestane bouwhoogte techniek

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning voor het bouwen afwijken van de regels van dit bestemmingsplan ten aanzien van de maximum toegestane bouwhoogte van een gebouw, ten behoeve van technische voorzieningen op het dak, welke noodzakelijk zijn voor het doelmatig functioneren van het bouwwerk, zoals liftopbouwen, lichtkoepels, schoorstenen, antennemasten, luchtverversingsapparatuur, glazenwas installatie e.d., mits de overschrijding van de maximum bouwhoogte niet meer dan 5 meter bedraagt, indien geen onevenredige aantasting plaatsvindt van het straat- en bebouwingsbeeld en de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken."

Het nieuwe artikel xx.1 Afwijking toegestane afmetingen, maten en percentages vervangt het vorige artikel 20.1 (afwijking toegestane bouwhoogte architectuur).

A11 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 werking kracht verloren.

Wij stellen u daarom voor om de parkeernormen uit de Rotterdamse bouwverordening in het bestemmingsplan als volgt op te nemen.

In de regels in Hoofdstuk 3 (Algemene regels) een nieuw artikel in te voegen en de artikelen te hernoemen, 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 parkeer gelegenheid 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)."

Toelichting

A12 Provinciaal beleid

Gelet op het gewijzigde provinciale beleid stellen wij voor de teksten in paragraaf 2.1.1 provinciale verordening "Ruimte" toe te voegen:

"2.1.1 Visie ruimte en mobiliteit

Vastgesteld door Provinciale Staten op 9 juli 2014

De Visie ruimte en mobiliteit bestaat uit verschillende delen:

- *De visie Ruimte en mobiliteit: omvat de doelen van het provinciale beleid en is zelfbindend voor de provincie.*
- *Het programma mobiliteit en het programma ruimte: in deze twee programma's worden de doelen uitgewerkt en is een realisatiestrategie opgenomen. Per doel is aangegeven welke instrumentenmix wordt ingezet. Sommige doelen en projecten kan de provincie zelf realiseren, maar voor de meeste doelen en projecten heeft de provincie andere partijen nodig. Dit kan zowel via de informele weg, zoals overleg en het maken van afspraken, als via de formele weg, door het inzetten van het juridisch instrumentarium van de Wro. Het gaat dan bijvoorbeeld om zienswijze, aanwijzing, inpassingsplan en verordening.*
- *De verordening Ruimte 2014 bevat regels over de inhoud en toelichting van bestemmingsplannen of daarmee gelijkgestelde plannen.*

A13 Externe veiligheid

Aan deze paragraaf zijn enkele tekstuele aanpassingen gedaan vanwege de recent verleende omgevingsvergunning voor de transformatie van het pand aan de Marten Meesweg 50. De ontwikkeling is daardoor een bestaande situatie geworden in dit bestemmingsplan. Op basis daarvan zijn de teksten geactualiseerd.

A14 Terrassen

Wij stellen voor om aan paragraaf 4.3.5 toe te voegen: "Binnen de bestemming "Verkeer – Verblijfsgebied" zijn tevens ongebouwde terrassen toegestaan aangrenzend aan bestemmingen die horeca toelaten."



A15 Parkeerregeling

In paragraaf 4.5 Juridische planbeschrijving een subparagraaf op te nemen, luidende:

"4.5.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.

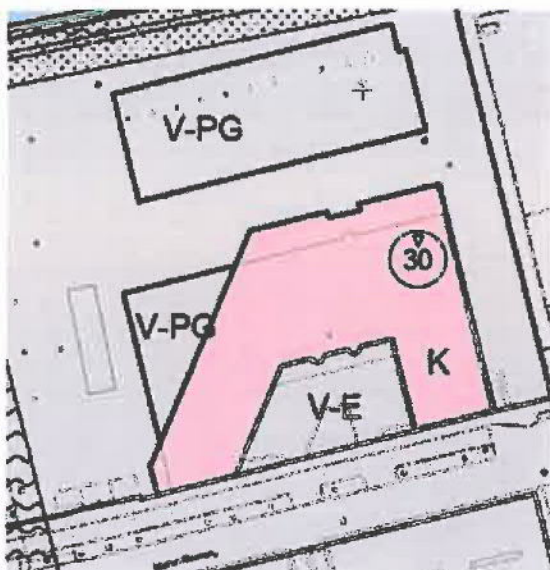
Onder b en c, wordt gesproken over een gemeentelijk belang. Dit houdt in dat de ontwikkeling zodanig gewenst is vanuit de gemeente dat de gemeente toestaat dat een deel van de parkeereis wordt opgelost in het openbare gebied. De ontwikkelaar moet hierbij kunnen aangeven met gegronde redenen dat het niet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

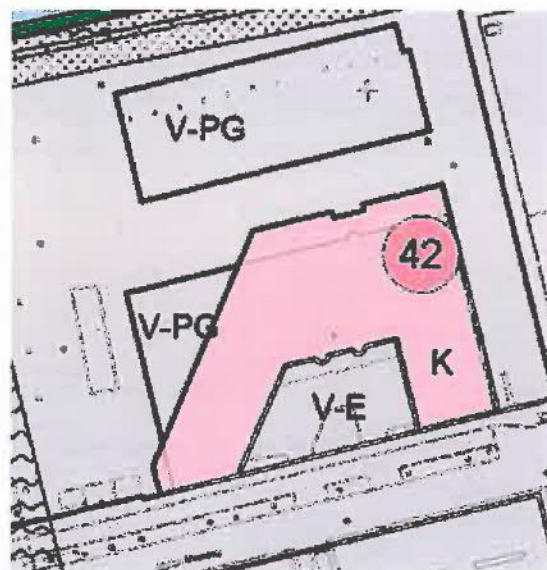
Verbeelding

- A16** In de legenda van de verbeelding stonden abusievelijk de verkeerde verwijzingen "G-1", "G-2" en "G-3". Dit dient te worden gecorrigeerd naar "GD-1", "GD-2" en "GD-3".
- A17** De hoogte van het pand aan de Marten Meesweg 25 is abusievelijk met een maximum bouwhoogte van 30 meter op de verbeelding aangeduid, die niet overeenkomt met de hoogte van 42 meter van het huidige pand. Om de bouwhoogte weer overeen te laten komen met de huidige bouwhoogte wordt voorgesteld op de verbeelding de maximum bouwhoogte te wijzigen in 42 meter.





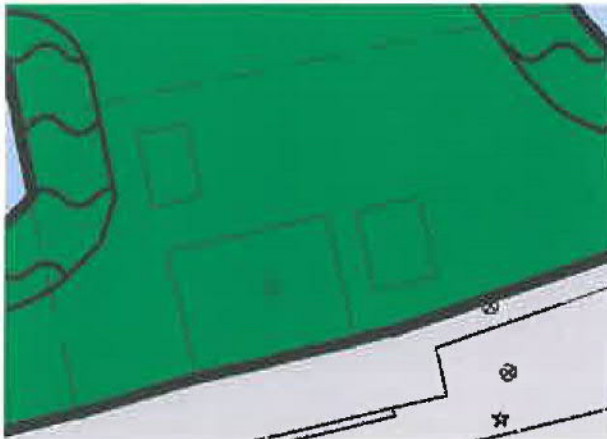
uitsnede verbeelding ontwerpbestemmingsplan



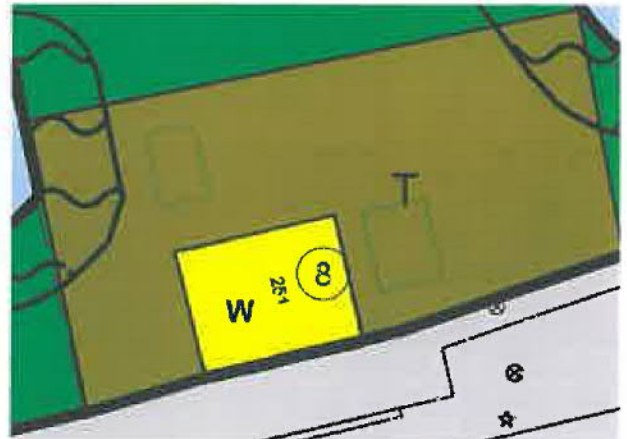
voorgestelde wijziging: aanpassen bouwhoogte



- A18** Abusievelijk is de woning aan de Hoofdweg 251 niet op de verbeelding weergegeven. Wij stellen u voor dit als volgt te herstellen:

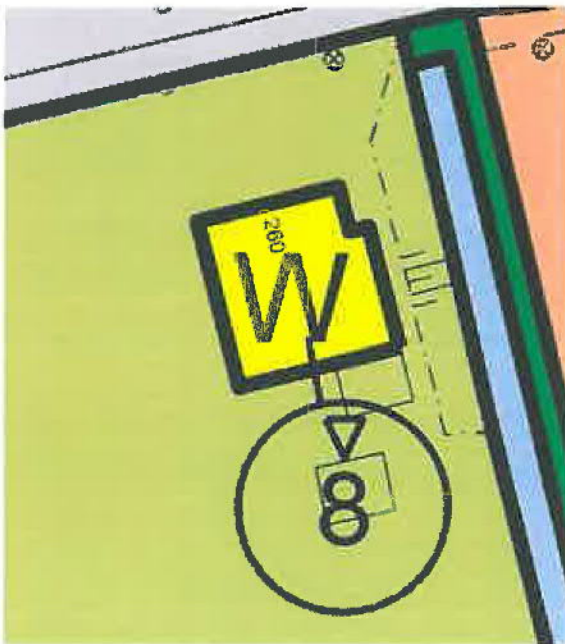


Uitsnede verbeelding ontwerpbestemmingsplan

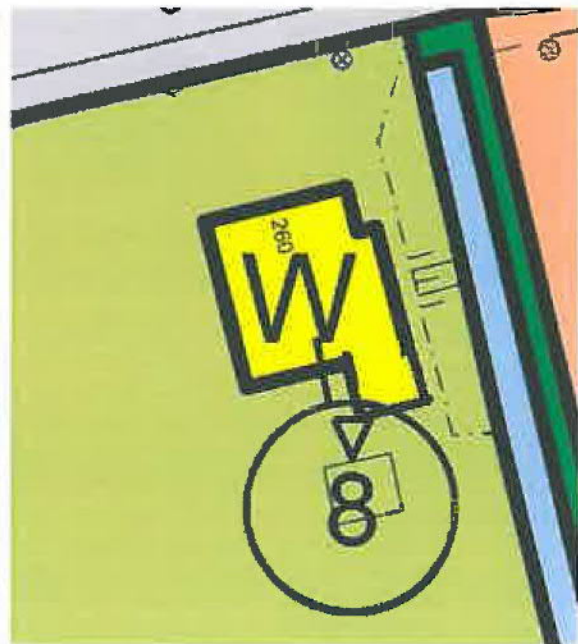


voorgestelde wijziging: woonbestemming en tuinbestemming.

- A19** Het beeldbepalend pand aan de Hoofdweg 260 heeft niet compleet een woonbestemming gekregen. Voorgesteld wordt dat het volledige pand een woonbestemming krijgt.



Uitsnede verbeelding ontwerpbestemmingsplan



voorgestelde wijziging: het gehele pand krijgt woonbestemming.

Bijlage, behorende bij de regels

A20 Bijlage behorende bij de regels met betrekking tot de 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 (m ²)	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 m ² 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
arbeidsintensief / bezoekersintensief 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
grootchalige 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 m ² opp. bassin)	0,70	8,00	9,00
volkstuinten/nutstuinten (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 ^o 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

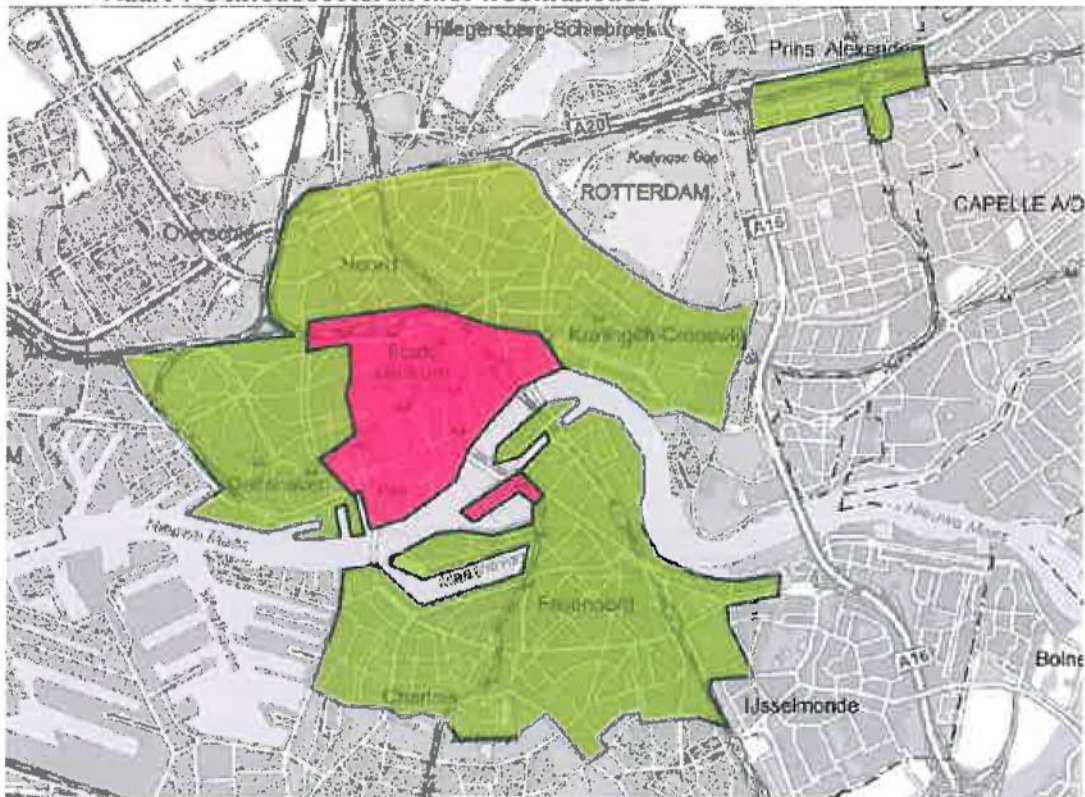
**** 1 arbeidsplaats = 60-65 m²

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



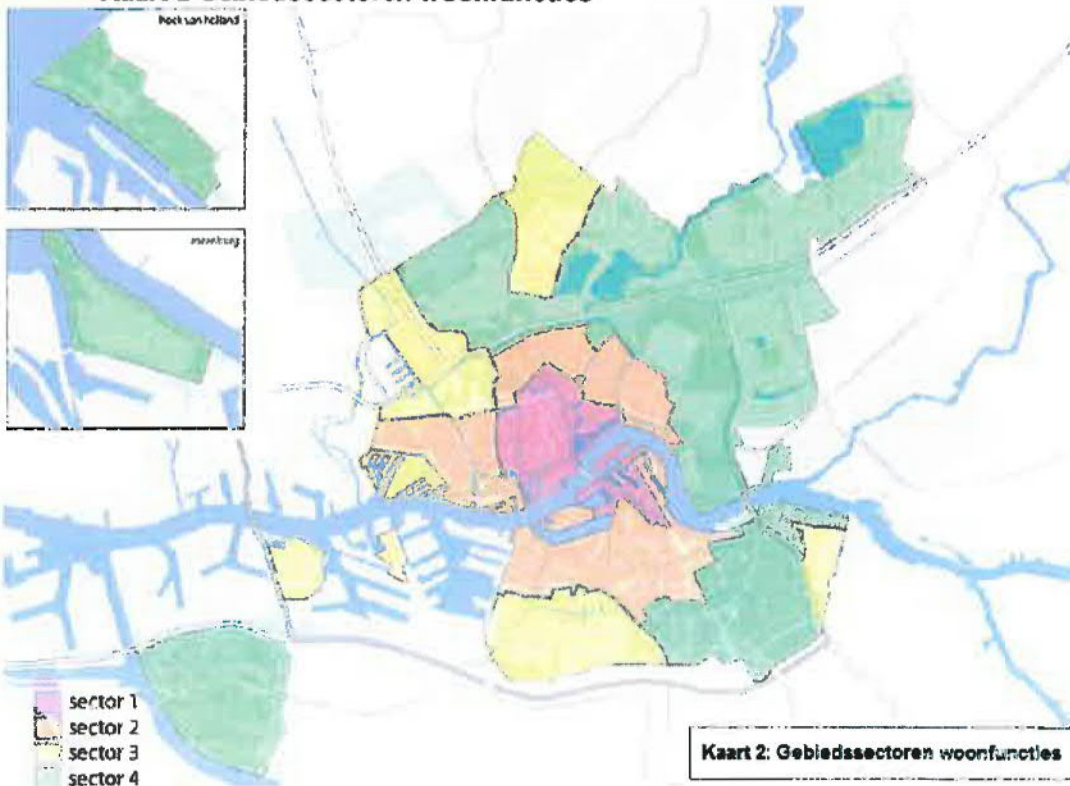
Kaart 1 Gebiedssectoren niet-woonfuncties



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

**Kaart 1:
Gebiedssectoren niet-woonfuncties**

Kaart 2 Gebiedssectoren woonfuncties



- sector 1**
- sector 2**
- sector 3**
- sector 4**

Kaart 2: Gebiedssectoren woonfuncties



Financiële en juridische consequenties/aspecten:

Het bestemmingsplan maakt op verschillende plekken, zoals het winkelcentrum Alexandrium nieuwbouw mogelijk door een planologische mogelijkheid uit het oude bestemmingsplan. Hiermee worden eventuele initiatieven vanuit de markt mogelijk gemaakt.

De particuliere ontwikkelingen mogen financieel geen negatieve gevolgen hebben voor de gemeente. De kosten voor de gemeente worden gedekt vanuit onder andere gronduitgifte en anterieure overeenkomsten.

Wij stellen u voor het voorstel aan de raad tot besluit bij vaststelling van dit bestemmingsplan geen exploitatieplan vast te stellen, 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,

A. Aboutaleb

Bijlage(n):

Dit raadsvoorstel bevat de volgende bijlagen:

Bijlage a: ontwerpbestemmingsplan "Alexanderknoop";

Bijlage b: verbeelding van het ontwerpbestemmingsplan;

Bijlage c: ingekomen zienswijzen;



Bestemmingsplan Alexanderknoop

De Raad van de gemeente Rotterdam,

Gelezen het herzien voorstel van burgemeester en wethouders van 23 juni 2015; kenmerk 15bb5718;

gelet op Wet ruimtelijke ordening en het Besluit ruimtelijke ordening;

besluit:

1. de zienswijze met nummer 4.3 voor kennisgeving aan te nemen;
2. de zienswijzen met nummer 1.2, 2.1, 2.2, 3.1.2, 3.1.3, 3.2.2, 3.3, 4.1, 4.2, 5, 6.1, 6.2, 6.3, 6.4, 6.5 en 7.2 gegrond te verklaren;
3. de overige zienswijzen ongegrond te verklaren;
4. het groepsrisico voor bestemmingsplan "Alexanderknoop" aanvaardbaar te achten;
5. het bestemmingsplan "Alexanderknoop", NL.IMRO.0599.BP1042Alexandrkn-p-on02 met bijbehorende ondergronden GBKR_132570, GBKR_132571, GBKR_132572, GBKR_133570, GBKR_133571, GBKR_133572, GBKR_134570, GBKR_134571, GBKR_134572, GBKR_135570, GBKR_135571 en GBKR_135572 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 8 september 2016.

De griffier,



De voorzitter,



* Juridische Diensten *

23 NOV. 2017

Gemeente Rotterdam - BCO

Raad van de gemeente Rotterdam
Postbus 1011
3000 BA ROTTERDAM

Datum
22 november 2017

Ons nummer
201609498/1/R3

Uw kenmerk
JZ 2016.9.17497/MR/NK (t.a.v. mw. mr.
M.C. Rolle)

Inlichtingen
Mw. D.J.J.M. Wolfs
070-4264114

Onderwerp
Rotterdam
Bp 'Alexanderknoop'

Procedure
Beroep

Geachte heer/mevrouw,

In de bovenvermelde procedure is uitspraak gedaan. De procedure is daarmee beëindigd.
Een afschrift van deze uitspraak treft u hierbij aan.

Aangezien dit bericht geautomatiseerd is aangemaakt, is dit niet ondertekend.

Hoogachtend,
de griffier

AFDELING
BESTUURSRECHTSPRAAK

Uitspraak in het geding tussen:

1. Klépierre Management Nederland B.V. (hierna: Klépierre), gevestigd te Utrecht,
2. CBRE DRET Custodian I B.V. (hierna: DRET), gevestigd te Schiphol, gemeente Haarlemmermeer, appellanten,

en

de raad van de gemeente Rotterdam,
verweerder.

Procesverloop

Bij besluit van 8 september 2016 heeft de raad het bestemmingsplan "Alexanderknoop" vastgesteld.

Tegen dit besluit hebben Klépierre en DRET beroep ingesteld.

De raad heeft een verweerschrift ingediend.

De Afdeling heeft de zaak ter zitting behandeld op 27 oktober 2017, waar zijn verschenen:

- Klépierre, vertegenwoordigd door mr. M.Y.C.L. de Wit, advocaat te Rotterdam, en A.M. Elzenaar;
- DRET, vertegenwoordigd door mr. I.H. van den Berg, advocaat te Amsterdam, en A.J. Dobben;
- de raad, vertegenwoordigd door mr. M.C. Rolle, mr. A.M.J. Ypma, mr. C.W. de Jong en G.J. de Jong.

Tevens is ter zitting gehoord Vereniging van Eigenaars Alexandrium III, vertegenwoordigd door mr. M.C. de Smidt, advocaat te Rotterdam.

Overwegingen

Inleiding

1. Het plangebied is onderdeel van het gebied Prins Alexander in Rotterdam. In het plangebied is gelegen het winkelgebied Alexandrium, dat bestaat uit drie delen: Shopping Center, eigendom van Klépierre, Megastores, eigendom van DRET, en Woonmall, in deze procedure vertegenwoordigd door VvE Alexandrium III. Het gaat respectievelijk om de plandelen met de bestemmingen "Centrum – 1", "Centrum – 2" en "Centrum – 3".

De beroepen zijn gericht tegen het bieden en/of onthouden van uitbreidingsmogelijkheden aan deze onderdelen van het winkelgebied.

2. Ter zitting heeft DRET de beroepsgronden over de detailhandel op de derde verdieping van het Shopping Center en de minimumgrootte van de winkels in de Woonmall ingetrokken.

3. Verder heeft DRET ter zitting te kennen gegeven dat zij in de gelegenheid wenst te worden gesteld om schriftelijk te reageren op de marktanalyse die Klépierre kort voor het einde van de tiendagentermijn heeft overgelegd. Dit verzoek willigt de Afdeling niet in, omdat de marktanalyse niet aan het in deze uitspraak gegeven oordeel ten grondslag ligt.

Shopping Center: uitbreiding door flexibiliteitsinstrument

4. Klépierre voert aan dat artikel 38, lid 38.1, van de planregels niet duidelijk is. Deze bepaling biedt het college van burgemeester en wethouders de mogelijkheid binnen de bestemming "Centrum – 1" de maximale bedrijfsvloeroppervlakte aan detailhandel te vermeerderen met 15.000 m².

Hierbij wordt verwezen naar artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening (hierna: Wro), maar er is niet vermeld op welke van de daarin genoemde bevoegdheden de regel ziet. Klépierre neemt aan dat het gaat om een afwijkingsbevoegdheid als bedoeld in het eerste lid, onder c. Zij verzoekt de Afdeling de planregel wat dit betreft te verduidelijken.

4.1. De raad stelt zich op het standpunt dat artikel 38, lid 38.1, van de planregels voorziet in een wijzigingsbevoegdheid als bedoeld in artikel 3.6, eerste lid, onder a, van de Wro. Dit blijkt volgens de raad uit de planregel zelf alsmede uit de toelichting en de zienswijzennota.

4.2. Artikel 3.6, eerste lid, van de Wro luidt:

“Bij een bestemmingsplan kan worden bepaald dat met inachtneming van de bij het plan te geven regels:

- a. burgemeester en wethouders binnen bij het plan te bepalen grenzen het plan kunnen wijzigen;
- b. burgemeester en wethouders het plan moeten uitwerken;
- c. bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van bij het plan aan te geven regels;
- d. burgemeester en wethouders ten aanzien van in het plan omschreven onderwerpen of onderdelen nadere eisen kunnen stellen.”

4.3. Artikel 38, lid 38.1, van de planregels luidt:

“Artikel 38 Algemene aanduidingsregels

38.1 wetgevingzone – wijzigingsgebied

Binnen de bestemming Centrum - 1 kunnen burgemeester en wethouders op grond van artikel 3.6 Wet ruimtelijke ordening de maximale bedrijfsvloeroppervlakte aan detailhandel te vermeerderen met een maximale bedrijfsvloeroppervlakte van 15.000 m².

onder voorwaarde dat

1. de Adviescommissie Detailhandel van de provincie Zuid-Holland een positief advies heeft uitgebracht over de uitbreidingsplannen en
2. de plannen zijn voorzien van een actueel distributie-planologisch onderzoek.”

4.4. Uit de zienswijzennota en de plantoelichting blijkt dat de raad heeft beoogd om met artikel 38, lid 38.1, van de planregels te voorzien in een wijzigingsbevoegdheid voor het Shopping Center. Weliswaar is in de planregel zelf niet uitdrukkelijk vermeld dat het om een wijzigingsbevoegdheid gaat, maar de woorden “Binnen de bestemming” wijzen erop dat is beoogd een wijziging van de bestemming “Centrum – 1” mogelijk te maken. De tekst van de planregel bevat daarentegen geen aanwijzing dat is beoogd dat alleen per geval bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van een planregel. Om deze redenen is de Afdeling van oordeel dat artikel 38, lid 38.1, van de planregels niet in strijd is met artikel 3.6, eerste lid, van de Wro of het rechtszekerheidsbeginsel.

5. DRET betoogt dat de raad ten onrechte heeft voorzien in de wijzigingsbevoegdheid voor uitbreiding van detailhandel in het Shopping Center. Zij voert onder meer aan dat geen advies is gevraagd aan de Adviescommissie detailhandel, zodat de wijzigingsbevoegdheid in zoverre

niet voldoet aan artikel 2.1.4, tweede lid, van de Verordening Ruimte 2014 van de provincie Zuid-Holland.

5.1. Artikel 2.1.4 van de Verordening Ruimte 2014 luidt:

"Lid 1 Detailhandel binnen de centra

Een bestemmingsplan voorziet uitsluitend in nieuwe detailhandel op gronden:

- a. binnen of direct aansluitend aan een bestaande winkelconcentratie in de centra van steden, dorpen en wijken;
- b. binnen een nieuwe wijkgebonden winkelconcentratie in een nieuwe woonwijk;
- c. binnen een nieuwe goed bereikbare en centraal gelegen winkelconcentratie als gevolg van herallocatie.

Lid 2 Omvang van ontwikkelingen binnen de centra

De nieuwe detailhandel, bedoeld in het eerste lid, voldoet aan de volgende eisen:

- a. de ontwikkeling is in overeenstemming met het in het Programma ruimte beschreven ontwikkelingsperspectief voor de daarin benoemde te ontwikkelen centra, te optimaliseren centra en de overige aankoopplaatsen;
- b. Voor zover de ontwikkeling een omvang heeft van meer dan 2.000 m² bruto vloeroppervlak, voorziet het bestemmingsplan hier uitsluitend in als is aangetoond dat het woon- en leefklimaat niet onevenredig wordt aangetast en geen onaanvaardbare leegstand ontstaat en mede met het oog hierop advies is gevraagd aan de adviescommissie detailhandel Zuid-Holland.

(...)"

5.2. Niet in geschil is dat de uitbreiding van detailhandel die met de wijzigingsbevoegdheid mogelijk kan worden gemaakt, voldoet aan het eerste lid van artikel 2.1.4 van de Verordening.

Wat het tweede lid betreft, overweegt de Afdeling als volgt. Gelet op de zienswijzennota en het verhandelde ter zitting is in 2014 een eerder voornemen voor uitbreiding van het Shopping Center, in het kader van de verplichtingen in de destijds geldende Verordening, besproken in de Werkgroep detailhandel van het Regionaal Economisch Overleg. Die achtte het voornemen echter onvoldoende uitgewerkt om er over te kunnen adviseren. Daarna is niet opnieuw een voornemen voor uitbreiding ter advisering voorgelegd aan (thans) de Adviescommissie detailhandel Zuid-Holland. De Adviescommissie heeft dan ook geen advies uitgebracht over de uitbreiding van detailhandel waarin de wijzigingsbevoegdheid voorziet. Dit betekent dat de wijzigingsbevoegdheid die in het bestemmingsplan is voorzien in strijd is met artikel 2.1.4, tweede lid, onder b, van de Verordening Ruimte 2014.

5.3. Het betoog slaagt. Hetgeen DRET verder nog tegen de wijzigingsbevoegdheid heeft aangevoerd, behoeft geen bespreking.

Shopping Center: geen uitbreiding bij recht

6. Klépierre betoogt dat het plan ten onrechte niet bij recht voorziet in de mogelijkheid het Shopping Center met 15.000 m² uit te breiden. Volgens haar voorzag het vorige plan "Oosterflank, 2^e herziening" daar wel in. Klépierre stelt dat blijkens verschillende beleidsdocumenten zowel de gemeente als de provincie de wens heeft dat het Shopping Center groter

wordt. Ook is in 2012 al een distributieplanologisch onderzoek opgesteld, dat in 2015 is geactualiseerd. Verder zijn verschillende schetsontwerpen voor de uitbreiding gemaakt en aan de gemeente voorgelegd.

Voor zover de raad zich op het standpunt stelt dat geen advies van de Adviescommissie detailhandel Zuid-Holland voorhanden is, bestrijdt Klépierre dat zo'n advies in dit geval nodig is. Het gaat namelijk niet om nieuwe detailhandel, maar om een uitbreiding van bestaande, die ook al planologisch mogelijk was. Overigens is Klépierre van mening dat, gelet op de hiervoor genoemde stukken, voldoende informatie beschikbaar was om een formele adviesaanvraag in te dienen.

Voorts stelt Klépierre dat enige flexibiliteit sowieso nodig is om het Shopping Center goed te laten functioneren. In het geval een horeca-unit leeg komt te staan, kan daar nu geen detailhandel in komen. Klépierre wijst in dit verband op de Verordening Ruimte 2014, die volgens haar geen eisen stelt aan uitbreidingen met 2.000 m².

Ten slotte betoogt Klépierre, gelet op het verhandelde ter zitting, dat het gelijkheidsbeginsel is geschonden doordat het plan voor de Woonmall voorziet in flexibiliteit om 5.000 m² winkelruimte voor andere soorten detailhandel te kunnen gebruiken maar voor haar niet een vergelijkbare mate van flexibiliteit biedt.

6.1. De raad bestrijdt dat het voorheen geldende plan reeds de door Klépierre gewenste uitbreiding van Shopping Center mogelijk maakte. Dat plan stelde een maximum van 141.300 m² voor heel Alexandrium. Daarvan is 134.500 m² gerealiseerd.

Ter zitting heeft de raad toegelicht dat het voornemen voor de uitbreiding ten tijde van de vaststelling van het plan nog onvoldoende concreet was om te kunnen worden voorgelegd aan de Adviescommissie detailhandel, ter voldoening aan artikel 2.1.4, tweede lid, van de Verordening Ruimte 2014. Een eerder voornemen is in 2014, conform de destijds geldende Verordening Ruimte, aan het Regionaal Economisch Overleg ter advisering voorgelegd. Dat vond het voornemen onvoldoende concreet om er advies over uit te kunnen brengen. Het voornemen is na 2014 niet concreter geworden, aldus de raad ter zitting.

Wat het gelijkheidsbeginsel betreft, stelt de raad dat voor Woonmall de maximumoppervlakte detailhandel op 60.000 m² is gehandhaafd en dat alleen hierbinnen meer mogelijkheden zijn geboden voor detailhandel in aanverwante artikelen. Er is dus geen sprake van een uitbreiding, aldus de raad.

6.2. Artikel 1.1.2, derde lid, van de Verordening Ruimte 2014 luidt:

"Onder bestaande bebouwing, bestaand gebruik of bestaande ruimtelijke ontwikkeling, wordt verstaan hetgeen:

- a. ingevolge het op het tijdstip van inwerkingtreding van deze verordening geldende bestemmingsplan rechtmatig aanwezig is;
- b. waarvoor op het tijdstip van inwerkingtreding van deze verordening bij een omgevingsvergunning is afgeweken van het bestemmingsplan of een aanvraag hiertoe is ingediend die kan worden verleend;
- c. in overeenstemming met deze verordening tot stand is gekomen of waarvoor ontheffing van deze verordening is verleend of waarover het gemeentebestuur een

besluit heeft genomen als direct gevolg van een onherroepelijke uitspraak van een bestuursrechter."

6.3. Het Shopping Center heeft de bestemming "Centrum – 1". Ingevolge artikel 7, lid 7.4.1, aanhef en onder a, bedraagt het maximale brutovloeroppervlak detailhandel hier 47.000 m².

6.4. Niet in geschil is dat de raad de feitelijk aanwezige oppervlakte aan detailhandel in het Shopping Center als zodanig heeft bestemd. In het midden kan blijven of het vorige bestemmingsplan een groter oppervlak aan detailhandel toestond. Gelet op artikel 1.1.2, derde lid, van de Verordening Ruimte 2014 zou dat immers niet als bestaand kunnen worden aangemerkt, zodat voor het opnieuw voorzien in dat oppervlak dezelfde voorwaarden zouden hebben gegolden als voor detailhandel die nog niet eerder in het bestemmingsplan was voorzien.

6.5. Vast staat dat de raad de uitbreiding van het Shopping Center met 15.000 m² in beginsel planologisch aanvaardbaar acht. Het voornemen van Klépierre was volgens de raad ten tijde van de vaststelling van het plan echter niet concreet genoeg om ter advisering te kunnen worden voorgelegd aan de Adviescommissie detailhandel.

In dit verband is van belang dat Klépierre onbestreden heeft toegelicht dat zij aan de gemeente in 2015 een actualisatie heeft overgelegd van een distributieplanologisch onderzoek naar de uitbreiding uit 2012. Verder heeft Klépierre onweersproken gesteld dat zij in de periode 2015-2016 in samenspraak met de gemeente verschillende ontwerpen voor de uitbreiding heeft laten opstellen. Klépierre heeft aan de Afdeling een ontwerp overgelegd van Design International van 22 maart 2016. Dit bevat een overzicht van vijf zones waar uitbreiding zou moeten plaatsvinden. Daarbij is, zowel in tekst als op een kaart, aangegeven wat voor elke zone is beoogd. Ook is voor drie zones een kaart op kleinere schaal opgenomen waarop de gewenste uitbreiding meer in detail is weergegeven. Voorts zijn voor twee zones schetsen opgenomen van de gevels na de uitbreiding.

Uit het dossier blijkt niet dat het gemeentebestuur aan Klépierre duidelijk heeft gemaakt wat zij meer had moeten doen om het voornemen zodanig concreet te maken dat het aan de Adviescommissie kon worden voorgelegd. Ook uit de website van de Adviescommissie kon Klépierre dit niet zonder meer afleiden, omdat de daar vermelde stukken, voor zover nog niet door Klépierre al aangeleverd (zoals het distributie-planologisch onderzoek), doorgaans door de gemeente zelf worden gemaakt. Ter zitting heeft de raad desgevraagd ook niet duidelijk kunnen maken wat Klépierre meer had moeten doen om voorlegging aan de Adviescommissie mogelijk te maken. Dit brengt de Afdeling tot het oordeel dat de raad het plandeel met de bestemming "Centrum – 1" niet met de vereiste zorgvuldigheid heeft voorbereid.

6.6. Hoewel het betoog reeds op grond van het voorgaande slaagt, zal de Afdeling met het oog op een spoedige beslechting van het geschil ook bespreken wat Klépierre voor het overige heeft aangevoerd.

6.6.1. Voor zover Klépierre betoogt dat de raad sowieso had moeten voorzien in een uitbreiding van 2.000 m², omdat de Verordening Ruimte 2014 daaraan geen eisen stelt, overweegt de Afdeling als volgt. Het overleg tussen Klépierre en de gemeente is steeds gericht geweest op een grotere uitbreiding, van (thans) 15.000 m². Door alvast een kleinere uitbreiding mogelijk te maken, zou gedeeltelijk een voorschot worden genomen op de besluitvorming over die grotere uitbreiding. Naar het oordeel van de Afdeling heeft de raad dit in redelijkheid niet hoeven te doen.

6.6.2. Voorts bestaat geen aanleiding voor het oordeel dat het gelijkheidsbeginsel is geschonden. De door Klépierre bedoelde flexibiliteit voor de Woonmall houdt in dat binnen het totale bestaande oppervlak aan detailhandel in meubels, woningtextiel en aanverwante artikelen een groter aandeel mag worden gebruikt voor detailhandel in aanverwante artikelen. Klépierre wenst dat de totale toegestane oppervlakte aan detailhandel op haar perceel wordt vergroot, waarbij de bestemming geen beperkingen in soorten detailhandel kent. Dit betekent dat geen sprake is van vergelijkbare gevallen.

Woonmall: vergroting aandeel "aanverwante artikelen"

7. Klépierre en DRET richten zich tegen het plandeel met de bestemming "Centrum – 3" voor zover dat toestaat dat een groter oppervlak van de Woonmall mag worden gebruikt voor detailhandel in "aanverwante artikelen". Bij recht is nu 10.000 m² toegestaan in plaats van 5.000 m². Tevens geldt een afwijkingsbevoegdheid voor 5.000 m².

Klépierre voert aan dat het plan wat deze wijziging betreft in strijd is met de Verordening Ruimte 2014, die immers voor nieuwe detailhandel van meer dan 2.000 m² een distributie-planologisch onderzoek en advisering door de Adviescommissie detailhandel verplicht stelt. Tevens bestaat strijd met artikel 3.1.6, tweede lid, van het Besluit ruimtelijke ordening (hierna: Bro).

Klépierre en DRET voeren aan dat door de wijziging brancheervaging ontstaat tussen de drie onderdelen van Alexandrium, hetgeen in strijd is met gemeentelijk beleid voor dit gebied. Klépierre wijst in dit verband op een passage in paragraaf 6.5 van de Detailhandelsnota 2013. Zowel Klépierre als DRET noemt als voorbeeld van ongewenste brancheervaging dat thans een winkel voor Apple-producten is gevestigd in de Woonmall. Zij zijn van mening dat het begrip "aanverwante artikelen" onvoldoende is afgebakend en te veel vormen van detailhandel toelaat.

7.1. De raad stelt dat van nieuwe detailhandel in de zin van de Verordening Ruimte 2014 geen sprake is, omdat het totaaloppervlak aan detailhandel in de Woonmall niet verandert.

Verder ziet de raad niet in waarom de wijziging zou leiden tot brancheervaging of onduidelijkheid. De wijziging ziet op detailhandel in goederen die aanverwant zijn aan meubels en woningtextiel. Maar ook als toch brancheervaging zou ontstaan, ondervinden appellanten daar volgens de raad geen nadeel van. De detailhandel op hun percelen is immers niet aan bepaalde branches gebonden. De wijziging heeft tot doel het voorkomen van

leegstand met het oog op de levensvatbaarheid van de Woonmall, aldus de raad.

7.2. Artikel 9, lid 9.1, van de planregels luidt:

"De voor 'Centrum - 3' aangewezen gronden zijn bestemd voor:
a. detailhandel in meubels, woningtextiel en aanverwante artikelen;
(...)."

Lid 9.4 luidt:

"a. Voor detailhandel mag het totale b.v.o. maximaal 60.000 m2 bedragen, waarvan detailhandel in aanverwante artikelen is toegestaan met een maximaal b.v.o. van 10.000 m2 is toegestaan."

Lid 9.5 luidt:

"Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning voor het bouwen afwijken van het bepaalde in lid 9.4 ten behoeve van het vergroten van het toegestane b.v.o. voor detailhandel in aanverwante artikelen met 5.000 m2."

7.3. De wijziging waarin het voorliggende plan wat betreft de Woonmall voorziet betreft een vergroting van het toegestane aandeel van detailhandel in aanverwante artikelen binnen het totale oppervlak aan detailhandel in meubels, woningtextiel en aanverwante artikelen.

7.4. Zoals de Afdeling eerder heeft overwogen in haar overzichtsuitspraak van 28 juni 2017, ECLI:NL:RVS:2017:1724, inzake artikel 3.1.6, tweede lid, van het Bro (overweging 7.2), voorziet een bestemmingsplan dat bij recht een stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, maar ten opzichte van het voorgaande planologische regime geen nieuw planologisch ruimtebeslag mogelijk maakt, maar alleen een planologische functiewijziging, in beginsel niet in een nieuwe stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 3.1.6, tweede lid, van het Bro. Van dit uitgangspunt wordt afgeweken indien die planologische functiewijziging een zodanige aard en omvang heeft dat desalniettemin sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling (uitspraak van 20 april 2016, ECLI:NL:RVS:2016:1075 (Amersfoort)). Hierbij komt betekenis toe aan de ruimtelijke uitstraling van de in het nieuwe plan voorziene functie en die van hetgeen onder het vorige plan mogelijk was (uitspraak van 1 juni 2016, ECLI:NL:RVS:2016:1503 (Zundert)).

Naar het oordeel van de Afdeling is de planologische functiewijziging in het onderhavige geval niet van zodanige aard en omvang dat om deze reden sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. De ruimtelijke uitstraling van de gewijzigde verhouding tussen de toegestane vormen van detailhandel is in dit geval niet wezenlijk anders dan die in de huidige situatie. Dit betekent dat de wijziging geen nieuwe stedelijke ontwikkeling is waarop artikel 3.1.6, tweede lid, van het Bro van toepassing is. Om deze reden is artikel 2.1.4 van de Verordening Ruimte 2014 ook niet van toepassing (vergelijk de uitspraak van de Afdeling van 24 augustus 2016, ECLI:NL:RVS:2016:2316).

7.5. De passage in de Detailhandelsnota 2013 over winkelgebied Alexandrium waarnaar Klépierre verwijst, luidt: "Afstemming en complementariteit van de drie delen zijn de sleutel van succes voor dit gebied." Naar het oordeel van de Afdeling is de wijziging waarin het plan voorziet hiermee niet in strijd. Zoals hiervoor is overwogen, behelst de wijziging immers niet meer dan een verandering in de verhouding tussen de reeds toegestane vormen van detailhandel in de Woonmall.

Ook voor het overige ziet de Afdeling geen grond voor het oordeel dat de wijziging zich niet verdraagt met het detailhandelsbeleid van de gemeente.

7.6. Voorts ziet de Afdeling geen grond voor het oordeel dat de doeleindenomschrijving "detailhandel in meubels, woningtextiel en aanverwante artikelen" door de raad niet had mogen worden vastgesteld. Weliswaar is niet precies omschreven welke artikelen verwant zijn aan meubels en woningtextiel, maar dit betekent niet dat de omschrijving in strijd is met de rechtszekerheid. Als Klépierre en DRET van mening zijn dat de grenzen van dit begrip in de Woonmall worden overschreden, dan kunnen zij het gemeentebestuur verzoeken om daartegen handhavend op te treden. Voor zover het betoog berust op de vrees voor meer concurrentie, wijst de Afdeling erop dat een bestemmingsplan niet dient om concurrentieverhoudingen te regelen. Hetgeen is aangevoerd, biedt geen grond voor het oordeel dat de wijziging uit ruimtelijk oogpunt zodanige nadelige gevolgen heeft voor Klépierre en DRET dat de raad in redelijkheid van de vaststelling daarvan had moeten afzien.

7.7. De beroepsgronden tegen het plandeel met de bestemming "Centrum – 3" falen.

Conclusie

8. De beroepen zijn gegrond. Het bestreden besluit moet worden vernietigd voor zover het betreft:

- a. de vaststelling van artikel 38, lid 38.1, van de planregels, en
- b. het plandeel met de bestemming "Centrum – 1".

8.1. De Afdeling zal de raad opdragen om met inachtneming van deze uitspraak voor het plandeel met de bestemming "Centrum – 1" een nieuw plan vast te stellen. De raad zal in dat verband aan Klépierre duidelijk moeten maken op welke wijze zij haar voornemen voor de uitbreiding van het Shopping Center moet concretiseren om aan de Adviescommissie voorgelegd te kunnen worden. De Afdeling zal voor het nemen van het nieuwe besluit een relatief ruime termijn van een jaar stellen, omdat het moment waarop de raad in staat is het nieuwe besluit te nemen mede zal afhangen van Klépierre en, in voorkomend geval, de Adviescommissie.

9. De raad dient op na te melden wijze tot vergoeding van de proceskosten te worden veroordeeld.

Beslissing

De Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State:

- I. verklaart de beroepen gegrond;
- II. vernietigt het besluit van de raad van de gemeente Rotterdam van 8 september 2016 tot vaststelling van het bestemmingsplan "Alexanderknoop" voor zover het betreft:
 - a. artikel 38, lid 38.1, van de planregels,
 - b. het plandeel met de bestemming "Centrum – 1";
- III. draagt de raad van de gemeente Rotterdam op om binnen vier weken na verzending van deze uitspraak ervoor zorg te dragen dat de hiervoor vermelde beslissing onder II wordt verwerkt in het elektronisch vastgestelde plan dat te raadplegen is op de landelijke voorziening, <http://www.ruimtelijkeplannen.nl>;
- IV. draagt de raad van de gemeente Rotterdam op om binnen een jaar na de verzending van deze uitspraak met inachtneming van hetgeen daarin is overwogen een nieuw bestemmingsplan vast te stellen voor het plandeel met de bestemming "Centrum – 1" en het nieuwe besluit op de voorgeschreven wijze bekend te maken en mede te delen;
- V. veroordeelt de raad van de gemeente Rotterdam tot vergoeding van bij Klépierre Management Nederland B.V. in verband met de behandeling van het beroep opgekomen proceskosten tot een bedrag van € 990,00 (zegge: negenhonderdnegentig euro), geheel toe te rekenen aan door een derde beroepsmatig verleende rechtsbijstand;
veroordeelt de raad van de gemeente Rotterdam tot vergoeding van bij CBRE DRET Custodian I B.V. in verband met de behandeling van het beroep opgekomen proceskosten tot een bedrag van € 990,00 (zegge: negenhonderdnegentig euro), geheel toe te rekenen aan door een derde beroepsmatig verleende rechtsbijstand;
- VI. gelast dat de raad van de gemeente Rotterdam aan appellanten het door hen voor de behandeling van de beroepen betaalde griffierecht ten bedrage van € 334,00 (zegge: driehonderdvierendertig euro) voor Klépierre Management Nederland B.V. en € 334,00 (zegge: driehonderdvierendertig euro) voor CBRE DRET Custodian I B.V. vergoedt.

Aldus vastgesteld door mr. F.C.M.A. Michiels, voorzitter, en mr. J. Kramer en mr. H. Bolt, leden, in tegenwoordigheid van mr. R.R. Jacobs, griffier.

w.g. Michiels
voorzitter

w.g. Jacobs
griffier

Uitgesproken in het openbaar op 22 november 2017

717.

Verzonden: 22 november 2017