

- Gemeente Rotterdam, deelgemeente Kralingen Crooswijk
- bestemmingsplan “*Manege Kralingse Bos*”
- Vastgesteld (onherroepelijk)



17 mei 2010

Gemeente Rotterdam, deelgemeente Kralingen Crooswijk

bestemmingsplan “*Manege Kralingse Bos*”

Vastgesteld (onherroepelijk)

Inhoud:

- Toelichting
- Regels
- Geometrische plaatsbepaling en een analoge verbeelding hiervan

werknummer: 708.300.00

datum: 17 mei 2010

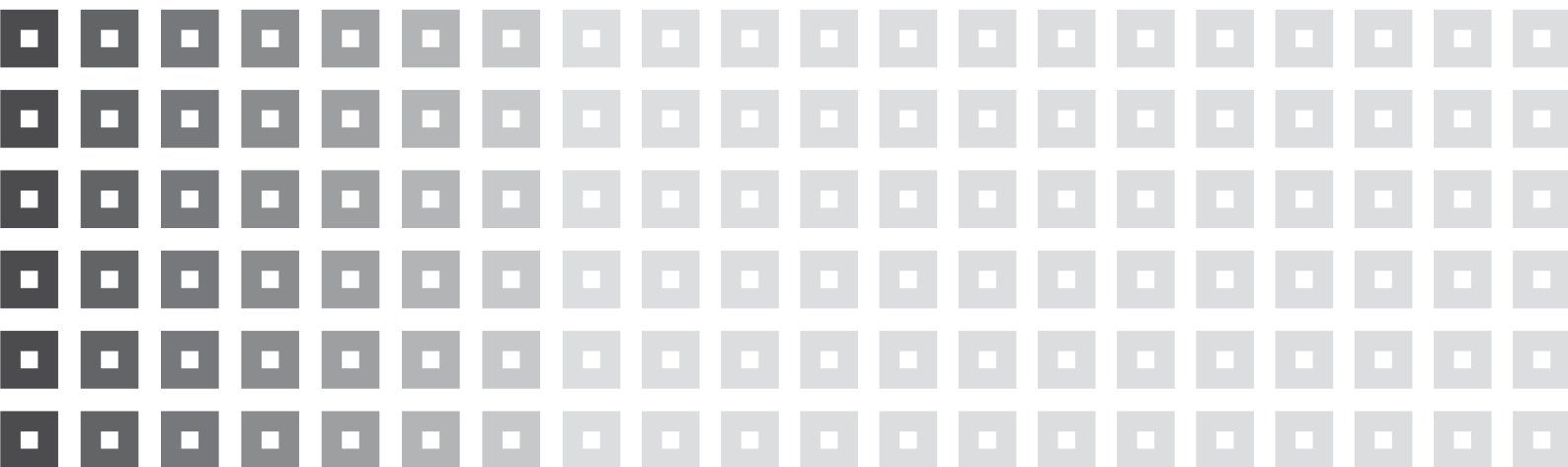
bestand: J:\708\300\00\3.Projectresultaat\e. Onherroepelijk

Procedureoverzicht

Fase	Datum
Concept	1 juli 2009
Voorontwerp	29 juli 2009
<i>Vooroverleg / advies</i>	augustus / september 2009
Ontwerp	21 oktober 2009
<i>Terinzagelegging</i>	november / december 2009
Vaststelling	17 mei 2010
Onherroepelijk	23 juli 2010

KuiperCompagnons BV

Ruimtelijke Ordening, Stedenbouw, Architectuur, Landschap
Rotterdam



INHOUDSOPGAVE TOELICHTING

1.	Inleiding	1
1.1.	Aanleiding.....	1
1.2.	Ligging en begrenzing	1
1.3.	Vigerend bestemmingsplan.....	1
1.4.	Gekozen planopzet	2
1.4.1.	Planvorm	2
1.4.2.	Toelichting op de regels.....	2
2.	Beleidskader	3
2.1.	Aansluiting ruimtelijk beleid	3
2.1.1.	Rijksbeleid.....	3
2.1.2.	Provinciaal beleid	3
2.1.3.	Gemeentelijk beleid	4
2.1.4.	Beleid bestuur CHIO Rotterdam	4
2.2.	Planologische en bestuurlijke randvoorwaarden	6
3.	Gebiedstypering.....	7
3.1.	Archeologie en cultuurhistorie	7
3.1.1.	Kader.....	7
3.1.2.	Onderzoek.....	7
3.1.3.	Conclusie	8
3.2.	Historische ontwikkeling	8
3.3.	Huidig gebruik	8
4.	Planbeschrijving.....	11
4.1.	Woningbouw.....	11
4.1.1.	Huidige situatie	11
4.1.2.	Toekomstige situatie	11
4.2.	Ontsluiting en parkeren	11
4.2.1.	Huidige situatie	11
4.2.2.	Toekomstige situatie	11
4.3.	Voorzieningen	13
4.3.1.	Huidige situatie	13
4.3.2.	Toekomstige situatie	14
4.4.	Bedrijventerreinen	19
4.4.1.	Huidige situatie	19
4.4.2.	Toekomstige situatie	20
5.	Water	21
5.1.	Beleidskader water	21
5.1.1.	Rijksbeleid.....	21
5.1.2.	Provinciaal beleid.....	21
5.1.3.	Beleid waterbeheerder.....	22
5.1.4.	Gemeentelijk beleid	22
5.1.5.	Belangrijkste doelstellingen met betrekking tot het plangebied.....	22
5.2.	Samenwerking met de waterbeheerder	22
5.3.	Huidig watersysteem	22
5.4.	De wateropgave	22
6.	Milieu	25
6.1.	Beleid.....	25
6.2.	Milieu effectrapportage.....	25
6.3.	Milieuzonering	25
6.4.	Geluid	26
6.4.1.	Kader.....	26
6.4.2.	Onderzoek.....	26
6.4.3.	Conclusie	26
6.5.	Luchtkwaliteit.....	26
6.5.1.	Kader.....	26
6.5.2.	Beoordeling project.....	27
6.5.3.	Beoordeling achtergrondconcentraties NO ₂ en PM ₁₀	27

6.5.4.	Conclusie	27
6.6.	Bodem	28
6.6.1.	Kader.....	28
6.6.2.	Onderzoek.....	28
6.6.3.	Conclusie	28
6.7.	Externe veiligheid	28
6.7.1	Kader.....	28
6.7.2.	Onderzoek.....	29
6.7.3.	Conclusie	29
6.8.	Flora en fauna	29
6.8.1.	Kader.....	29
6.8.2.	Onderzoek.....	30
6.8.3.	Conclusie	32
6.9.	Geur.....	32
6.9.1.	Kader.....	32
6.9.2.	Onderzoek.....	32
6.9.3.	Conclusie	32
6.10.	Duurzaamheid en energie	32
6.10.1.	Kader	32
6.10.2.	Onderzoek	32
6.10.3.	Conclusie	32
6.11.	Kabels & leidingen.....	32
6.12.	Molenbiotop	32
6.13.	Bezonning & uitzicht.....	33
6.14.	Windhinder	33
6.15.	Lichthinder.....	33
7.	Financiële uitvoerbaarheid	35
8.	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	37
8.1.	Overleg ex artikel 3.1.1. Bro.....	37
8.2.	Inspraak / terinzagelegging	38
9.	Planning en procedure	41

Bijlagen

Bijlage 1: situering parkeerplaatsen

Bijlage 2: parkeerbalans

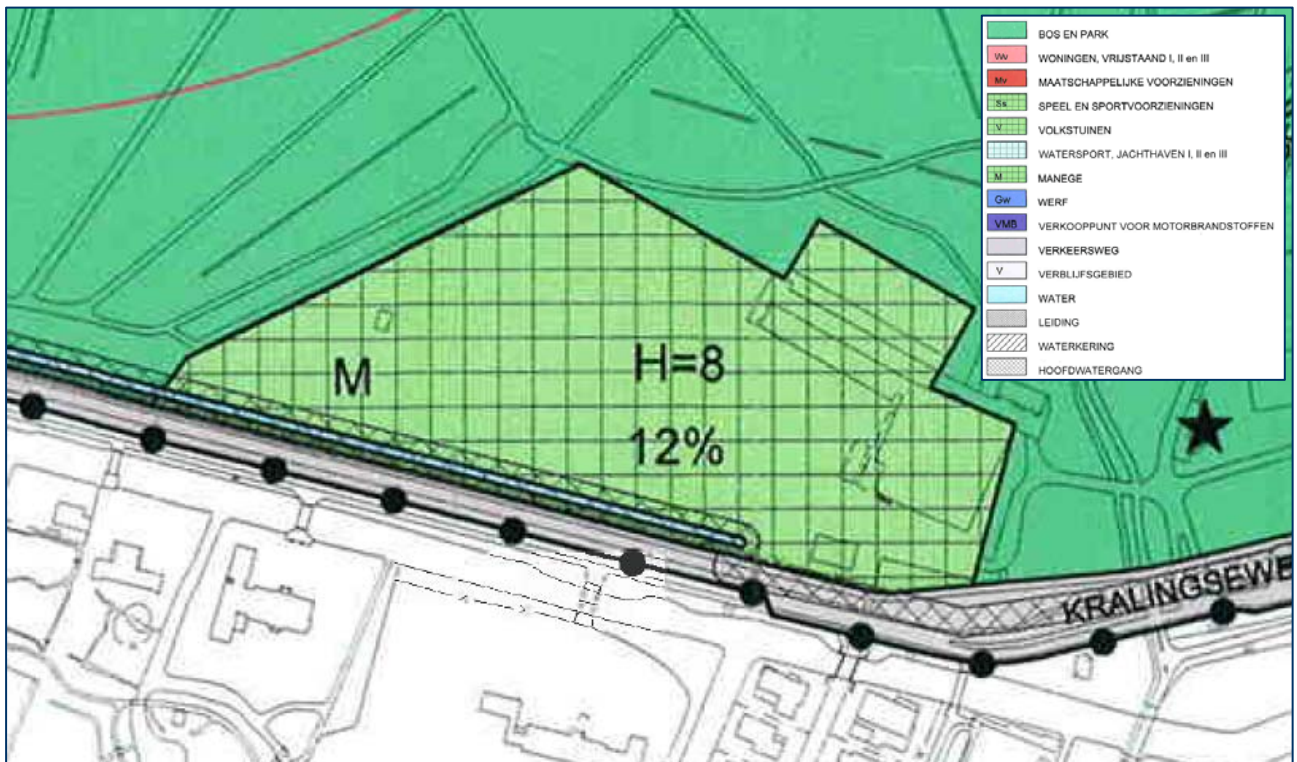
Bijlage 3: ecologisch onderzoek

Bijlage 4: nader bodemonderzoek

Bijlage 5: zienswijzenrapportage



Afbeelding: globale begrenzing plangebied op topografische kaart



Afbeelding: uitsnede plankaart vigerend bestemmingsplan

1. Inleiding

1.1. Aanleiding

De bestaande manege aan de Kralingseweg 120 te Rotterdam, waar 'De Rotterdamsche Manege' haar thuisbasis kent, profileert zich de laatste jaren steeds sterker als zogenaamde 'topsportlocatie'. Jaarlijks wordt hier het CHIO Rotterdam gehouden, het Concours Hippique International Officiel Rotterdam: een groot spring- en dressuurconcours. Ten tijde van dit concours wordt elk jaar een groot aantal tijdelijke gebouwen opgericht. Het CHIO Rotterdam wordt georganiseerd door een onafhankelijke stichting, in samenwerking met De Rotterdamsche Manege.

In 2011 zal het Europees Kampioenschap dressuur plaatsvinden op het manegeterrein. Ook is Rotterdam volop in de race voor het binnenhalen van het EK springen in later jaren. Deze kampioenschappen worden overigens altijd georganiseerd gezamenlijk of in plaats van het CHIO, zodat ze niet tot overlast bij omwonenden leiden.

Ten behoeve van dit en overige mogelijke toekomstige grote evenementen alsmede ten behoeve van een verdergaande professionalisering van het CHIO Rotterdam, met een inzet van de hippische sport als breedtesport, is de bouw van een nieuw CHIO-gebouw zeer gewenst. Deze tribune kan het hele jaar door permanent gebruikt worden en kan in de navolgende jaren telkens dienen als publiektribune tijdens het CHIO Rotterdam.

Voorts bestaat al enige tijd de noodzaak om bij de Rotterdamsche Manege extra staloppervlak te realiseren om de paarden die nu al op stal staan de ruimte te geven die in 2009 de norm is voor een goed dierwelzijn; de huidige huisvesting waarbij de paarden en pony's in zogenaamde stands tussen twee schotten aan de muur vastgebonden staan moet vervangen worden door een situatie waarbij de dieren los in een eigen box staan. Dit vraagt evenwel een dubbel aantal m² per paard aan staloppervlak.

In het nieuwe CHIO-gebouw wordt een aantal moderne stallen gerealiseerd. Ook biedt het gebouw plaats aan tribunes, persruimtes, juryruimtes, ruimtes voor ringmeesters, ruimtes voor veterinaire controles, kantoor- en secretariaatsruimtes en hospitalityruimtes.

De bouw van het nieuwe CHIO-gebouw is in het vigerende bestemmingsplan niet mogelijk. In dit nieuwe bestemmingsplan wordt duidelijk dat een nieuw CHIO-gebouw juridisch-planologisch mogelijk, haalbaar en gewenst is. Omdat het plan slechts onderhavig project behelst, is sprake van een zogenaamd 'projectbestemmingsplan'.

1.2. Ligging en begrenzing

Het plangebied voor het bestemmingsplan "Manege Kralingse Bos" betreft het huidige manegeterrein, dat is gelegen op het adres Kralingseweg 120 te Rotterdam. De globale ligging van het gebied is weergegeven op de naastgelegen afbeelding 'globale begrenzing plangebied op topografische kaart'.

1.3. Vigerend bestemmingsplan

Het vigerende bestemmingsplan ter plaatse van het plangebied is het bestemmingsplan "Kralingse bos", vastgesteld d.d. 14-02-2008 en goedgekeurd d.d. 16-09-2008. De afbeelding 'uitsnede plankaart vigerend bestemmingsplan' geeft de juridisch-planologische situatie ter plaatse weer. Te zien is dat het bestemmingsvlak voor maximaal 12% mag worden bebouwd. De bouwwerken mogen daarbij een maximale bouwhoogte kennen van 8 meter.

Hoewel het vigerende plan een recente datum kent, bestaan er in de huidige situatie reeds strijdigheden tussen het plan en de feitelijke situatie. Het betreft een overschrijding van het toegestane maximum bebouwingspercentage (nu 15,4%) alsmede een overschrijding van de toegestane maximale bouwhoogte (nokhoogte huidige hoofdgebouw 11,5 meter). Tevens zijn er in de bestaande situatie twee bedrijfswoningen aanwezig, hoewel het vigerende plan slechts één bedrijfswoning mogelijk maakt.

In de toekomstige situatie zal het bebouwingspercentage op het terrein circa 20,5% beslaan en wordt de hoogte van het nieuwe CHIO-gebouw circa 13 meter.

1.4. Gekozen planopzet

1.4.1. Planvorm

Bij dit nieuwe bestemmingsplan is gekozen voor een gedetailleerde bestemming, met bouwvlakken voor de gebouwen en maximum goot- en bouwhoogtes. Een dergelijke bestemmingsplanmethodiek vergroot de zekerheid voor omwonenden en belanghebbenden, omdat er weinig 'schuifruimte' meer in het plan zit.

Het bestemmingsplan "Manege Kralingse Bos" bestaat uit bestemmingen en regels. De bestemmingen zijn geometrisch bepaald en analoog verbeeld door middel van een plankkaart (ook wel: de verbeelding van de geometrische plaatsbepaling). De bestemmingen gaan vergezeld van planregels ten aanzien van bouwen en het gebruik. Het plan gaat vergezeld van deze plantoelichting.

1.4.2. Toelichting op de regels

De regels zijn, conform SVBP 2008, onderverdeeld in vier hoofdstukken: de "Inleidende regels", de "Bestemmingsregels", de "Algemene regels" en de "Overgangs- en slotregels".

In het hoofdstuk "Inleidende regels" wordt een aantal begrippen verklaard en wordt aangegeven hoe, bij toepassing van de regels, dient te worden gemeten. Dit om zoveel mogelijk uit te sluiten dat de regels verkeerd worden geïnterpreteerd.

Het hoofdstuk "Bestemmingsregels" bevat de regels waarin de materiële inhoud van de gegeven bestemmingen (te weten "Sport - Manege" en "Waterstaat – Hoofdwaterang") is opgenomen, waaronder het gebruik van de opstallen en de gronden en de toegestane maatvoering. Gebouwen mogen slechts aanwezig zijn binnen de bouwvlakken. Per bebouwingsonderdeel is een maximum goot- en/of bouwhoogte vastgelegd. Het gebouw waarbinnen twee bedrijfswoningen aanwezig zijn, heeft de aanduiding 'bedrijfswoning' toebedeeld gekregen.

Ook de dubbelbestemming "Waterstaat - Hoofdwatergang" is opgenomen in het hoofdstuk "Bestemmingsregels". Middels deze dubbelbestemming worden de belangen van de waterkering veilig gesteld.

In het hoofdstuk "Algemene regels" vervolgens wordt in het artikel 'Anti-dubbeltelregel' een bepaling gegeven die verhindert dat grond, die eenmaal in beschouwing is genomen bij het toestaan van een bouwplan, niet opnieuw in beschouwing wordt genomen bij latere bouwplannen. In de 'Algemene ontheffingsregels' is vervolgens een aantal algemene bepalingen verwoord die de flexibiliteit van het plan vergroten. Het betreft geringe afwijkingen en/of overschrijdingen van het bepaalde in het plan. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd toepassing te geven aan deze ontheffingsbevoegdheden.

In hoofdstuk 4 tot slot worden de overgangs- en slotregels geformuleerd. In het artikel "Overgangsrecht" worden regels bepaald omtrent bouwwerken, die in de bestaande situatie aanwezig zijn of mogen worden gebouwd. In de "Slotregel" tenslotte wordt aangegeven onder welke naam de regels kunnen worden aangehaald.

2. Beleidskader

2.1. Aansluiting ruimtelijk beleid

2.1.1. Rijksbeleid

Op 27 februari 2006 is de Nota Ruimte, de Planologische Kernbeslissing (PKB) Nationaal Ruimtelijk Beleid, in werking getreden. Hierin geeft het kabinet aan hoe het werkt aan een mooi Nederland en welke nationale ruimtelijke belangen het wil verwezenlijken. Daarbij wordt onder meer ingezet op zuinig ruimtegebruik, de bescherming van kwetsbare gebieden (nationale landschappen en Ecologische Hoofdstructuur) en voor bescherming van het land tegen overstromingen en wateroverlast. In de realisatieparagraaf benoemt het kabinet ruim 30 nationale ruimtelijke belangen en de instrumenten om die uit te voeren. Daarvan komt een aantal in de algemene maatregel van bestuur, de AMvB Ruimte. Op 29 mei 2009 is hiervan het ontwerp (het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening) gepubliceerd. In de AMvB Ruimte wordt ingezet op zuinig ruimtegebruik, bescherming van kwetsbare gebieden en bescherming van het land tegen overstroming en wateroverlast. Onderwerpen die aan de orde komen zijn:

- de bundeling van verstedelijking en economische activiteiten;
- het kustfundament;
- de grote rivieren;
- het regionaal watersysteem;
- de ecologische hoofdstructuur;
- de nationale landschappen inclusief de werelderfgoedgebieden Stelling van Amsterdam en de Beemster;
- de rijksbufferzones;
- het basisrecreatieterrein;
- kaders uit de Derde Nota Waddenzee;
- kaders uit de PKB Ruimte voor de Rivier;
- kaders uit het Project Mainportontwikkeling Rotterdam;
- kaders uit het Tweede Structuurschema Militaire Terreinen.

Het plan voor de bouw van een nieuw CHIO-gebouw op het manegeterrein van 'De Rotterdamsche Manege' is niet strijdig met de Nota Ruimte en AMvB Ruimte.

2.1.2. Provinciaal beleid

Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie Zuid-Holland 2020 (PRSV)

De nota "Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie 2020", zoals vastgesteld door Provinciale Staten op 13 oktober 2004, is, zoals ook in de nieuwe Wro is vastgelegd, zelfbindend. Dat wil zeggen dat de provincie de visie gebruikt als richtsnoer voor het eigen ruimtelijk beleid en dat de visie geen directe juridische consequenties heeft voor burgers of andere overheden. De PRSV heeft als doel tijdig en actief in te spelen op actuele en toekomstige ruimtelijke processen. De visie is globaal samen te vatten in twee termen: de versterking van de stedelijke netwerken en de versterking van de waterrijke cultuur- en natuurlandschappen.

De provincie wil het ruimtebeslag voor wonen en werken beperken om daarmee de kwaliteit van de steden en van het landelijk gebied te versterken. Het is belangrijk dat locaties voor stedelijke ontwikkeling niet op zichzelf staan, maar deel uitmaken van een samenhangend proces van herstructurering, transformatie en doorstroming, dat per saldo een intensiever en gevarieerder stedelijk ruimtegebruik oplevert. Dat hangt nauw samen met verbetering van de kwaliteit van het leef- en vestigingsmilieu. Meer differentiatie in woon- en werkmilieus, grotere menging van wonen, werken en (zorg)voorzieningen, meer groen en water in de stad, grotere sociale veiligheid en vermindering van de milieubelasting zijn onverbreekelijk onderdeel van de verstedelijkingsopgave. Het plangebied valt binnen bestaand stedelijk gebied. Het plan voor de bouw van een nieuw CHIO-gebouw op het manegeterrein van 'De Rotterdamsche Manege' is niet strijdig met het beleid uit de PRSV 2020.

Streekplan Zuid-Holland Rijnmond

Het streekplan Zuid-Holland Rijnmond, dat door provinciale staten is vastgesteld op 12 november 2003, heeft een planperiode tot aan 2015. In het algemeen geldt dat er een terughoudend beleid wordt gevoerd met betrekking tot het lokaliseren van nieuwe stedelijk functies buiten het bestaand

stedelijk gebied. De nadruk ligt op intensiveren, multifunctioneel ruimtegebruik en functiemenging. Stedelijke functies zijn wonen en werken en daarmee samenhangende vormen van ruimtegebruik als sportterreinen, volkstuinen, verblijfsrecreatie en groen.

Het plangebied is gelegen binnen de aanduiding 'openluchtrecreatie of stedelijk groen'. Het plan voor de bouw van een nieuw CHIO-gebouw op het manegeterrein van 'De Rotterdamsche Manege' is niet strijdig met het beleid uit het streekplan.

Ruimtelijk Plan Regio Rotterdam 2020

Het Ruimtelijk Plan Regio Rotterdam 2020 (RR2020), vastgesteld door Provinciale Staten van Zuid-Holland op 12 oktober 2005, kent drie hoofddoelstellingen:

- een compleet en goed functionerend groenblauw raamwerk in de regio;
- een hechte aansluiting op de (inter)nationale economische netwerken waar de regio Rotterdam deel van uitmaakt;
- binnen de regio een grote diversiteit aan kwalitatief goede woon-, werk- en verblijfsgebieden met goede verbindingen voor verschillende vervoersoorten.

Op de plankaart van het RR2020 is het plangebied aangegeven als 'openluchtrecreatiegebied of stedelijk groen'. Dit betreft een aanduiding op de plankaart voor binnen- of buitenstedelijk gelegen gebied met de hoofdfunctie openluchtrecreatie. Het plan voor de bouw van een nieuw CHIO-gebouw op het manegeterrein van 'De Rotterdamsche Manege' is niet strijdig met het beleid uit het RR2020.

2.1.3. Gemeentelijk beleid

Rotterdam Sportstad - tienpuntenplan

In 2003 stelden de drie Rotterdamse sportorganisaties Sport en Recreatie, Rotterdam Topsport en Rotterdam Sportsupport gezamenlijk het gemeentelijk beleidsprogramma Rotterdam Sportstad op. Op tien punten is vastgelegd waar Rotterdam in moet investeren om een sportstad te kunnen zijn en blijven. Niet alleen nationaal en internationaal, maar vooral ook voor de Rotterdammers. Het beleid is er op gericht dat meer Rotterdammers met nog meer plezier, vaker en beter sporten en bewegen. Het beleid is in 10 punten uiteengezet, waarvan er een betreft 'topsport'. De hierbij behorende ambitie is dat alle nieuwe (top)sportaccommodaties voldoen aan de hoogste internationale eisen.

Topsportaccommodaties zijn niet alleen geschikt voor verdere ontwikkeling van de topsport en voor de organisatie van (inter)nationale wedstrijden en evenementen, maar ook voor gebruik door breedtesporters, onderwijsinstellingen en verenigingen. Door deze optimale 'brede' gebruiksmogelijkheden is bovendien een verantwoord economisch en maatschappelijk rendement te bereiken. Op het punt 'sportevenementen' is de ambitie: 'Rotterdam draagt bij aan de ambitie van Nederland om bij de tien beste sportlanden ter wereld te horen'.

De visie van het bestuur van het CHIO Rotterdam (zie paragraaf 2.2.4.), en de daarmee samenhangende bouw van het nieuw CHIO-gebouw, past hier in.

Het Tienpuntenplan loopt bijna ten einde. Momenteel ontwikkelen Sport en Recreatie, Rotterdam Sportsupport en Rotterdam Topsport daarom een nieuwe integrale Sportvisie 2010-2016. Het zal aangeven hoe Rotterdam een toonaangevende sportstad kan zijn en kan blijven.

2.1.4. Beleid bestuur CHIO Rotterdam

Meerjarenvisie CHIO Rotterdam 2009 - 2012

In februari 2009 heeft het CHIO-bestuur, nadat het 60-jarig jubileum was gevierd, een meerjarenvisie uiteengezet. In de visie staat verwoord dat het CHIO met de stad Rotterdam is vergroeid; met name door de betekenis van het evenement voor de Regio Rijnmond op het gebied van de hippische sport (topsport en breedtesport).

Het bestuur streeft in de beleidsperiode 2009 - 2012 de nationale en internationale concurrentiepositie van het evenement te verstevigen en zo goed mogelijk gebruik te maken van de kansen die trends en ontwikkelingen in de (paarden)sport bieden aan zowel het evenement als aan de stad Rotterdam.

Het bestuur ziet de komende beleidsperiode als een 'window of opportunity'; een periode waarin een aantal lichten op groen staan om kansen op hippisch gebied voor zowel het evenement als de stad te verzilveren. Die kansen vloeien voort uit trends als groei van het aantal leden van de KNHS, groeiende bestuurlijke steun vanuit de gemeente voor de hippische sport, ondersteuning van de ambities van de hippische sport vanuit 't huidige sportbeleid van de nationale overheid (NOC*NSF) en de toenemende mondialisering van de paardensport. Wanneer een concours als het CHIO Rotterdam, dat op dit moment tot de beste concoursen ter wereld behoort, zich staande kan houden

in de internationale concurrentiestrijd, creëert deze mondialisering bijzondere kansen voor het CHIO Rotterdam en voor de stad Rotterdam (meer internationale promotie van het evenement én van de stad en een sterke uitgangspositie bij het binnenhalen van internationale kampioenschappen).

Inspelend op de genoemde trends en ontwikkelingen heeft het CHIO-bestuur de volgende ambities geformuleerd:

Nationaal

1. In 2012 zal het CHIO Rotterdam een substantiële bijdrage hebben geleverd aan de doelstelling van de KNHS om prestatiegerichte paardensport te bevorderen en aan de hippische topsportdoelstellingen voor 2012 van het NOC*NSF (Nederland bij de top 10 van de wereld en een winnende topsportcultuur).
2. Het CHIO Rotterdam in 2012 verder inhoud geven aan haar maatschappelijke verantwoordelijkheid en aan het nationaal belang van de stichting.
3. In 2012 is het CHIO Rotterdam een sterker merk en de nationale en internationale naamsbekendheid van het CHIO Rotterdam zal zijn vergroot.
4. In 2011 zal er een moderne hippische accommodatie in Rotterdam zijn gerealiseerd. Een dergelijke accommodatie is ondermeer gewenst en noodzakelijk om Rotterdam topsportgereed te maken in het kader van het Olympisch Plan 2028, om internationaal aansprekende evenementen (zoals EK's of misschien zelfs een WK) te kunnen organiseren, om een impuls te geven aan de breedtesport en om het CHIO Rotterdam verder te laten groeien als publieksevenement en om nog beter te kunnen insprijngen op steeds stringentere vergunningvereisten van de overheid, zoals de vereisten voor veiligheid. Boegbeeld van deze vernieuwde accommodatie is het nieuw te bouwen CHIO-gebouw.
5. In 2012 zal het terrein aan de Kralingse Weg verder zijn ontwikkeld ten voordele van de Rotterdamsche Manege, de hippische breedte- en topsport in Rotterdam, het CHIO Rotterdam en de gemeente Rotterdam en is er sprake van een exploitatie van het terrein gedurende 12 maanden per jaar.

Internationaal

1. In 2012 is de internationale concurrentiepositie van het CHIO Rotterdam verder verbeterd. Om deze positie te bereiken zijn meerdere maatregelen nodig waaronder verdergaande professionalisering, het verbeteren van de accommodatie voor sporters en paarden en verhoging van het prijzengeld.
2. Het CHIO Rotterdam wenst meer grip op de besluitvorming binnen de internationale paardensport.
3. Het CHIO Rotterdam wil tot en met 2012 enkele aansprekende internationale evenementen naar Rotterdam halen en de basis leggen voor topsportevenementen na 2012. Dit levert veel bekendheid op voor het evenement én voor de stad. In 2008 heeft de FEI het EK dressuur 2011 aan Rotterdam toegewezen. Rotterdam stelt zich ook kandidaat voor het organiseren van het EK springen na 2011. Daarnaast zal er in de komende jaren onderzoek worden gedaan of het mogelijk is om de World Equestrian Games (de wereldkampioenschappen voor de paardensport) te organiseren.
4. In navolging van de mondialisering van de paardensport, moet ook het CHIO Rotterdam zelf verder internationaliseren.

Gedeelte ambities met de stad Rotterdam zijn de volgende:

1. **Rotterdam als dé evenementenstad van Nederland.** Het CHIO Rotterdam wil aansprekende hippische evenementen op regionaal niveau (waaronder de Zuid-Holland Cup, Kralingen Outdoor en de Springtour Zuid-Holland), op nationaal niveau en op internationaal niveau naar Rotterdam halen en kan hiermee een goede bijdrage leveren aan de vrijetijdseconomie in de stad. De grootste uitdaging ligt bij het binnenhalen van belangrijke internationale evenementen. Evenementen trekken toeristen aan. Een vergroting van het aantal hotelovernachtingen in Rotterdam is een doelstelling van het Rotterdamse College. Ditzelfde doel streeft het CHIO Rotterdam na, teneinde meer bezoekers naar de hippische evenementen te trekken. Op basis van afspraken met de FEI dient het CHIO Rotterdam bij toewijzing van een EK zelfs toe te zeggen zich sterk te maken om samen met lokale en regionale overheden toerisme naar de stad en bezoek aan het EK te stimuleren.
2. **Rotterdam als dé sportstad van Nederland.** Het CHIO Rotterdam wil, met de KNHS als belangrijke partner, de CHIO locatie tot een hippisch breedte-, en topsportcentrum van

nationaal belang laten uitgroeien waarmee Rotterdam nog meer dan nu ook de hippische sportstad van Nederland wordt.

3. **Rotterdam als 'Gateway to the Games 2012'**. De CHIO Rotterdam-organisatie zal graag facilitator zijn van ruiters en hippische sportploegen die zich in het kader van 'Rotterdam Gateway to the Games 2012' in 2011 en 2012 in Rotterdam komen voorbereiden op de Olympische Spelen in Londen. De realisering van het CHIO Rotterdam Gebouw maakt dit ook uitstekend mogelijk.
4. **Rotterdam als één van de hoofdrolspelers in het Olympisch Plan 2028**. Onderdeel van het Olympisch Plan 2028 is de topsport in Nederland in 2016 op Olympisch niveau te krijgen. Het CHIO Rotterdam ambieert de realisatie van een hippische topsportaccommodatie die in Nederland geen gelijke kent en creëert daarmee een prima uitgangspunt voor de rol van Rotterdam als één van de belangrijkste hippische locaties in het Olympisch Plan 2028.
5. **Rotterdam als aantrekkelijke stad voor inwoners en bedrijven**. Het kunnen beoefenen van sport en het bezoeken van evenementen draagt bij aan de aantrekkelijk van een stad voor haar inwoners. Het CHIO Rotterdam heeft hier samen met de Rotterdamsche Manege de afgelopen beleidsperiode een bijdrage aan geleverd en wil die bijdrage de komende beleidsperiode uitbouwen door het organiseren van meer topsport en breedtesport evenementen en door het aantrekken van meer bezoekers naar deze evenementen. Voor de in de regio gevestigde bedrijven die belang hebben bij een robuust zakelijk netwerk, is het CHIO Rotterdam een begrip en zal dat ook blijven. De sport fungeert hier als instrument voor de citymarketing.

Gezien het bovenstaande acht het bestuur van CHIO Rotterdam het een vanzelfsprekende keuze om op de huidige locatie te genieten van sport en het daarbij behorende entertainment, als hét evenement om als sponsor nationale en internationale bekendheid mee te genereren of als de partner om de hippische breedtesport en topsport in Rotterdam naar een hoger niveau te brengen. De realisering van het nieuw CHIO-gebouw is hierbij zeer belangrijk. De bouw van dit gebouw moet ook model staan voor waar het CHIO Rotterdam voor staat: de zorg voor een 'legacy' aan de hippische top-, en breedtesport.

Integraal Structuurplan Buitenruimte Kralingse Bos

Op het niveau van de deelgemeente Kralingen Crooswijk zijn in het integraal Structuurplan Buitenruimte Kralingse Bos (IBS, januari 2001) de hoofdlijnen vastgelegd voor de gewenste ontwikkelingen tot aan 2011 en wordt er een kader geboden voor de uitwerking van de gewenste maatregelen en activiteiten. De visie in het IBS komt in hoofdlijnen neer op het behoud van de waarden van het Kralingse Bos met vernieuwing op onderdelen. Het plan voor de bouw van een nieuw CHIO-gebouw op het manegeterrein van 'De Rotterdamsche Manege' is niet strijdig met dit beleid.

2.2. Planologische en bestuurlijke randvoorwaarden

De planologische randvoorwaarde voor het bestemmingsplan is, dat de gewenste ontwikkeling past binnen het geldende beleidskader. Zoals in paragraaf 2.1. uitgebreid uiteen is gezet, is dit het geval. Ook op bestuurlijk niveau van zowel de gemeente als de deelgemeente, is er sprake van een groot draagvlak voor de planontwikkeling.

3. Gebiedstypering

3.1. Archeologie en cultuurhistorie

3.1.1. Kader

Wet op de archeologische monumentenzorg

Op 1 september 2007 is de Wet op de archeologische monumentenzorg in werking getreden. Hiermee zijn de uitgangspunten van het Verdrag van Malta (1992) binnen de Nederlandse wetgeving geïmplementeerd.

De wet regelt de bescherming van archeologisch erfgoed in de bodem, de inpassing ervan in de ruimtelijke ontwikkeling en de financiering van opgravingen, waarbij in beginsel geldt: 'de veroorzaker betaalt'. Het belangrijkste doel van de wet is het behoud van het bodemarchief in situ (ter plekke), omdat de bodem de beste garantie biedt voor een goede conservering van de archeologische waarden. Het is verplicht om in het proces van ruimtelijke ordening tijdig rekening te houden met de mogelijke aanwezigheid van archeologische waarden. Op die manier komt er ruimte voor overweging van archeologievriendelijke alternatieven.

Monumentenwet 1998

De wettelijke bescherming van onroerende rijksmonumenten en door het rijk aangewezen stads- en dorpsgezichten is geregeld in de Monumentenwet die dateert van 1998.

Gemeentelijk archeologiebeleid

De gemeente Rotterdam draagt sinds 1960 zorg voor het eigen archeologisch erfgoed en is in het bezit van een door het rijk verleende opgravingbevoegdheid. Het doel van de Rotterdamse archeologie is: (1) te zorgen voor het behoud van archeologische waarden ter plaatse in de bodem; (2) te zorgen voor de documentatie van archeologische waarden indien behoud ter plaatse niet mogelijk is; (3) te zorgen dat de resultaten van het archeologisch onderzoek bereikbaar en kenbaar zijn voor derden.

3.1.2. Onderzoek

Archeologie

Op de provinciale Cultuurhistorische Hoofdstructuurkaart (zie afbeelding 'uitsnede CHS') is te zien dat voor het plangebied een lage trefkans geldt op archeologische sporen. Er bevinden zich geen Archeologische Monumenten binnen of in de nabijheid van het bestemmingsplangebied. Onderzoek is derhalve niet noodzakelijk.



Afbeelding: uitsnede CHS

Cultuurhistorie

Op de CHS wordt het gebied in de categorie 'nederzetting, kern' als een intacte structuur met een redelijk gave bebouwing en een hoge waarde beoordeeld. De bebouwing op het terrein is gedeeltelijk monumentaal: het oorspronkelijke manegegebouw (exclusief latere aanbouwen) alsmede het bijbehorende woonhuis (adres Kralingseweg 120) zijn van de architect Van Tijen en zijn recentelijk (2006) aangewezen als Rijksmonument.

Onderdeel van de planvorming is de sloop van een latere aanbouw aan het manegegebouw. Hiertoe wordt intensief contact onderhouden met de monumentencommissie.

Het nabijgelegen beschermd stadsgezicht van Kralingen en de twee molenbiotopen behorende bij de molens uit het Kralingse Bos vallen niet over het manegeterrein.

3.1.3. Conclusie

De planvorming ondervindt van de aspecten 'archeologie en cultuurhistorie' geen belemmeringen.

3.2. Historische ontwikkeling

Kralingse Bos

Het Kralingse Bos is aangelegd in de jaren dertig als stadspark rond een oude veenplas, in eerste instantie om te voorzien in de recreatieve behoeften van de Rotterdamse arbeiders (volkspark). Op 26 mei 1911 besloot de Rotterdamse gemeenteraad tot aanleg van een groot stadspark in de toenmalige Alexanderpolder. Gekozen werd voor het terrein rond de Kralingse Plas omdat de plas als een fraai gegeven aanwezig was, de grondprijzen hier het laagst was en de aanleg van het park gepaard kon gaan met grondberging uit de haven.

Aangezien de Kralingse Plas hoger was gelegen dan het omliggende drooggelegde land, moest de toekomstige parkgrond eerst worden opgehoogd. Het ophogen en de bosaanplant vonden gefaseerd plaats. Er werd een speciale kwekerij aangelegd om te zorgen voor voldoende bomen en struiken. In 1940, 29 jaar na de start, was het Kralinger Hout klaar. De oudste bosaanplant ligt in het oostelijk deel van het bos. Met puin dat afkomstig was van de bombardementen op het centrum van Rotterdam werd nog 20 ha. van de oostelijke rand van de Kralingse Plas gedempt. Hierdoor werd de plas vrijwel vierkant van vorm.

De cultuurhistorische waarden zijn voor het gehele Kralingse Bos hoog. Het Kralingse Bos vormt een belangrijk onderdeel van de cultuurhistorische hoofdstructuur van Zuid-Holland, regio Rijnmond. Met name de veenplas in combinatie met een grootschalige groen- en recreatievoorziening is een bijzonder element in de regio Rijnmond.

Manegeterrein en CHIO Rotterdam¹

De locatie aan de Kralingseweg kent op het gebied van hippische activiteiten een rijke historie. Sinds 1937 wordt het gebied gebruikt voor de hippische activiteiten van de Rotterdamsche Manege (opgericht in 1837) die in dat jaar werd verhuisd van de binnenstad naar de Kralingse Hout. Op de nieuwe locatie werd een nieuw manegegebouw ontworpen door architect Van Tijen en beschikten de ruiters over een groot terrein met veel uitrijmogelijkheden. Ter gelegenheid van de verhuizing werd al in 1937 een groot tweedaags concours georganiseerd met deelnemers uit heel Nederland.

Ook in 1939 en 1940 organiseerde de Rotterdamsche Manège concoursen en na de tweede wereldoorlog kreeg dit een vervolg. In 1947 werd een aantal Belgen uitgenodigd mee te doen. In 1948 was voor het eerst sprake van een internationaal concours met landenteams uit diverse Europese landen. Sindsdien is het CHIO Rotterdam zonder onderbreking van jaar op jaar gehouden. In 2008 werd het 60-jarig bestaan gevierd.

3.3. Huidig gebruik

Op de planlocatie is een manege aanwezig. De gronden zijn in eigendom bij de gemeente en worden gehuurd door de Rotterdamsche Manege. In het hoofdgebouw bevindt zich een ruimte waar de sociëteit 'De Jockey Club' is gehuisvest. Daarnaast zijn er diverse stallen, paardrijbanen en een hooi- en stroberging. Ook is, aan de zuidzijde van het terrein, een bedrijfswoning met twee wooneenheden aanwezig. De opstallen worden, naast het primaire gebruik voor hippische activiteiten, tevens gebruikt voor ondergeschikte, bijbehorende functies en voorzieningen zoals educatie op het gebied van hippische sport, een kantine, administratieve ruimtes en archiefruimte.

¹ Ontleend aan: www.chio.nl

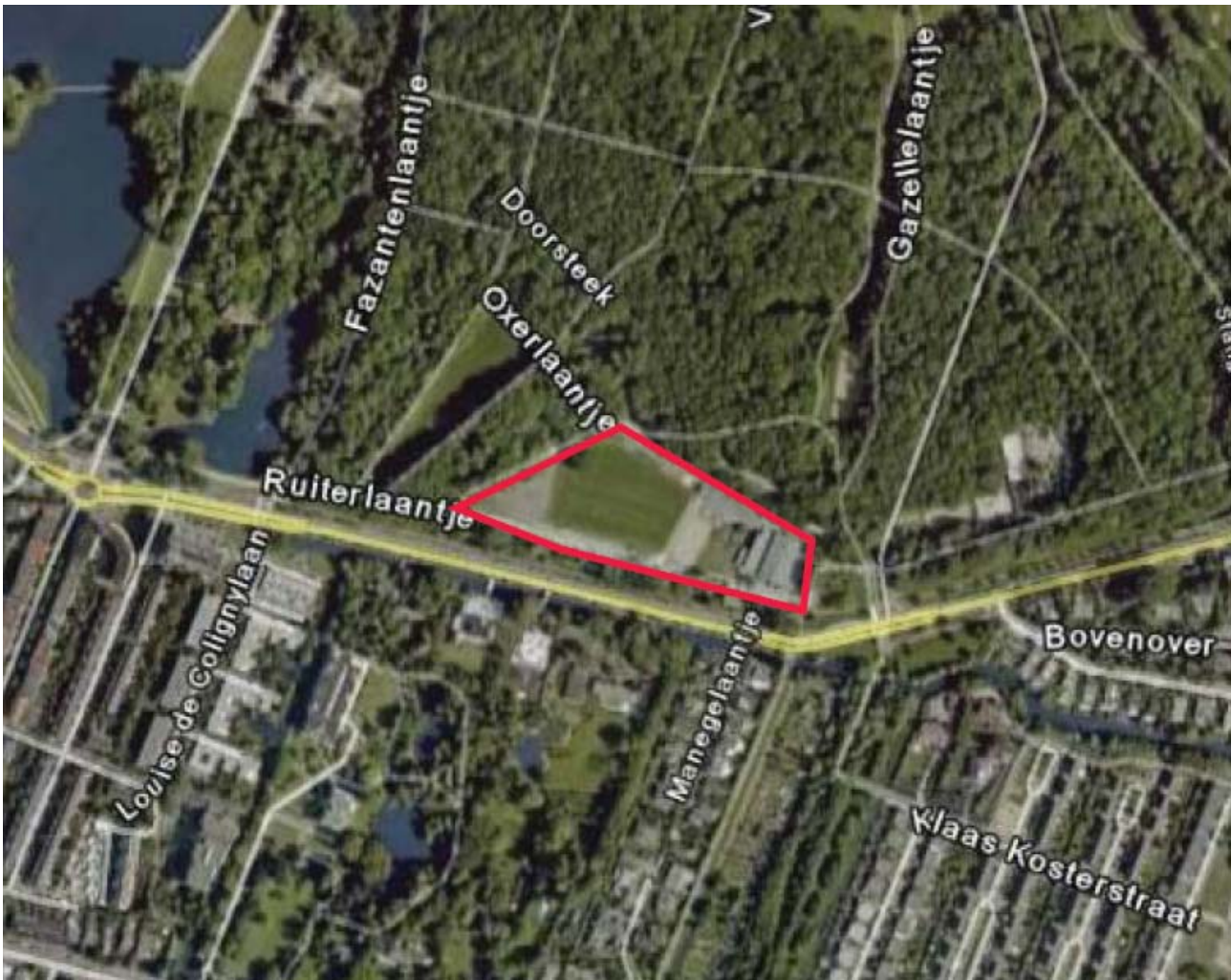
Het gebruik van het terrein tijdens het jaarlijks terugkerende evenement CHIO Rotterdam is in het voorgaande reeds uitgebreid uiteengezet.

De manege heeft een directe aansluiting op de ruiterspaden in het Kralingse Bos, waardoor buitenritten in de directe omgeving mogelijk zijn.

Het Kralingse Bos kent momenteel veel verschillende gebruikersgroepen en wordt zeer goed gebruikt. Het Kralingse Bos heeft een kenmerkende opzet: om een grote plas ligt een schil van bos, waarin zichtassen en open ruimtes zijn uitgespaard. Hoewel het bos bijna 70 jaar oud is, heeft het nog niets van zijn oorspronkelijke mogelijkheden en betekenis voor de stad verloren. Natuur en recreatie komen in wisselende verhoudingen naast elkaar voor. De bezoekersaantallen zijn enorm toegenomen; het bos neemt een belangrijke recreatieve functie in binnen de stad.



Afbeelding: huidige situatie woongebouw



Afbeelding: luchtfoto huidige situatie

4. Planbeschrijving

4.1. Woningbouw

4.1.1. Huidige situatie

In de huidige situatie zijn er aan de zuidzijde van het terrein, grenzend aan de Kralingseweg, twee wooneenheden in één gebouw aanwezig. Het betreft een oorspronkelijk bij de Rotterdamsche Manege behorend gebouw, ontworpen door Van Tijen, waarin de stalmeester en de stalknecht konden worden gehuisvest. Het gebouw (zie afbeelding 'huidige situatie woongebouw') is een monument. Momenteel worden beide wooneenheden als zodanig gebruikt. De grotere woning als bedrijfswoning bij de manege; de kleinere woning van de vroegere stalknecht werd verhuurd aan studenten. Dit gebruik is recentelijk gestaakt.

4.1.2. Toekomstige situatie

In de toekomstige situatie blijft het gebouw waarin de twee wooneenheden zijn gehuisvest, behouden en ongewijzigd. De grotere woning behoudt de functie van bedrijfswoning bij de manege. Het verhuur aan studenten van de kleinere woning krijgt geen vervolg, ook deze kleinere woning zal worden gebruikt ten behoeve van de manegefunctie op het terrein (bedrijfswoning).

4.2. Ontsluiting en parkeren

4.2.1. Huidige situatie

Ontsluiting

De huidige ontsluitingssituatie van het manegeterrein is als volgt: aan de oostzijde is (van oorsprong) de officiële hoofdingang. Vanaf de Kralingseweg kan men hier de toegang tot het manegecomplex bereiken. Vanaf de Kralingseweg neemt men de afslag naar de Beatrixlaan (de rijweg door het bos) en dan na 20 meter meteen linksaf naar de manege.

Op de afbeelding 'luchtfoto huidige situatie' is in geel de Kralingseweg aangegeven.

Omliggende paden in de omgeving zijn wandelpaden of ruitpaden. Ten tijde van het CHIO is aan de westzijde een tijdelijke toegang aanwezig. Deze is de rest van het jaar gesloten. Tijdens het CHIO Rotterdam zijn alle omliggende straten compleet afgezet. Omwonenden kunnen dan slechts met een speciale, tijdelijke vergunning de afgezette straten in. Bezoekersverkeer naar het evenement wordt naar de parkeergarage bij de Erasmusuniversiteit geleid. Alleen verkeer voor bevoorrading en van deelnemers mag bij het terrein komen.

Door de ligging nabij Rijksweg A16 is een goede doorstroming gewaarborgd.

Parkeren

In de huidige situatie is er een aantal parkeerplaatsen op eigen terrein aanwezig. Direct bij de manege zijn er 37 plaatsen, bij de wedstrijd baan zijn er 73 plaatsen, op het gedeelte met halfverharding zijn er 52 plaatsen en (op het gedeelte waar momenteel vaak trailers staan) zijn 15 plaatsen aanwezig. Dit komt neer op een totaal aan 177 plaatsen; een toereikend aantal. Bijlage 1 geeft de situering van de parkeerplaatsen op het terrein weer.

Ten tijde van het CHIO Rotterdam is er een veel grotere behoefte aan parkeerplekken. Dit kan niet op eigen terrein worden opgelost. Al jaren worden bezoekers van het evenement daarom verzocht te parkeren in één van de garages of op één van de parkeerterreinen rondom de Erasmusuniversiteit. Pendelbusjes rijden dan af en aan om de bezoekers naar het manegeterrein te brengen. Ook bij andere (grote) evenementen wordt het parkeren op eenzelfde wijze opgelost; buiten het terrein.

4.2.2. Toekomstige situatie

Ontsluiting

De toekomstige ontsluitingsstructuur zal niet wijzigen ten opzichte van de huidige situatie.

Parkeren

Omdat in de planvorming een nieuwe functie wordt toegevoegd, dient te worden aangetoond hoe wordt voorzien in voldoende parkeerplaatsen. Hiertoe is een parkeerbalans opgesteld; opgenomen als bijlage 2 bij deze toelichting. Wanneer de te hanteren normen worden uitgezet tegen de functies



Afbeelding: wedstrijdveld



Afbeelding: hoofdgebouw



Afbeelding: hooi- en stroberging



Afbeelding: mestplaats

in de toekomstige situatie, blijkt dat er afgerond 299 parkeerplaatsen nodig zijn. Daarvan zijn afgerond 141 plaatsen voor de tribune benodigd.

Op eigen terrein zijn 177 plaatsen aanwezig. Alle functies samen, maar zonder de tribune, kennen ingevolge de parkeernormen een parkeerbehoefte van afgerond 158 plaatsen. Dit is prima op eigen terrein op te vangen. Wanneer de tribune gebruikt wordt, is de ruimte op eigen terrein echter niet meer toereikend. Er is dan een tekort van $(141 - (177-158) =) 122$ plaatsen. Deze parkeerbehoefte betreft echter een tijdelijke behoefte. De zitplaatsen op de tribune zullen alleen bezet zijn ten tijde van een evenement, zoals bijvoorbeeld het CHIO; waarbij er sowieso al een tekort was aan parkeerplaatsen op het terrein. Er is simpelweg geen plaats meer om op het huidige terrein nieuwe parkeerplaatsen aan te leggen. Vanuit landschappelijke en beeldkwaliteitsaspecten is dit ook niet wenselijk. De extra parkeerbehoefte die zal ontstaan bij gebruik van de nieuwe tribune, ofwel ten tijde van tijdelijke evenementen zoals het CHIO of andere (grote) evenementen, zal - evenals in de huidige situatie - worden opgevangen buiten het terrein: bijvoorbeeld om en nabij de Erasmusuniversiteit. Dit systeem blijkt in de praktijk goed te functioneren. Het aspect 'parkeren' belemmert de planvorming dan ook niet.

Tevens hebben het Dagelijks Bestuur van de deelgemeente Kralingen-Crooswijk en het college van Burgemeester en Wethouders van Rotterdam de toezegging gedaan dat er per vijf jaar niet meer dan 10 grote evenementen plaats zullen vinden (gemiddeld twee per jaar) die dusdanig groot zijn dat niet op eigen terrein geparkeerd kan worden en er sprake is van afwenteling van parkeren op de omliggende woonbuurten. De afweging met betrekking tot de parkeeroverlast kan gemaakt worden in de af te geven evenementenvergunning.

4.3. Voorzieningen

4.3.1. Huidige situatie

In de huidige situatie is het plangebied ingericht als manegeterrein. Centraal is daarbij aanwezig het wedstrijdveld (zie afbeelding 'wedstrijdveld'. N.b. de foto's zijn genomen tijdens het CHIO Rotterdam 2009). Ten oosten daarvan is een longeerbak en een stapmolen gelegen, en ten noorden van het wedstrijdveld bevinden zich graslanden (paddocks; omheinde vrije uitlopen voor de paarden). De volgende gebouwen zijn aanwezig:

Hoofdgebouw

In het hoofdgebouw zijn, op de begane grond, stallen aanwezig (ruimte voor 90 paarden, inclusief 9 paarden in buitencontainers; 1.189 m²), een binnenbak van 690 m², diverse bijruimtes zoals menkamer, opslagruimtes, de hal en een keukentje, een administratieruimte en kleedkamers. De begane grond heeft een totaal netto oppervlak van 2.174 m² (inclusief buitencontainers). De buitencontainers, welke aan de noordzijde zijn gesitueerd, bieden plaats aan 9 dieren maar zijn van tijdelijke aard.

Op de verdieping is een tribune gevestigd, de sociëteitsruimte van 'De Jockey Club', een juryruimte, een bestuurskamer, een keuken, een terras en bijruimtes zoals de gang et cetera. De verdieping kent een totaal netto oppervlak van 342,5 m², exclusief de tribune, die 165 m² omvat (400 zitplaatsen).

In de aanbouw aan het hoofdgebouw zetelt het secretariaat van het CHIO Rotterdam. Boven de originele stallen in het hoofdgebouw is een hooizolder (292 m²) aanwezig en een archiefkamer (162 m²). Het hoofdgebouw is weergegeven op de afbeelding 'hoofdgebouw'.

Hooi- en stroberging

De hooi- en stroberging is gesitueerd aan de noordzijde van het perceel, grenzend aan het bos. Het gebouw is aan de zuidzijde open (geen gevel) en bestaat uit één hoge ruimte. De netto oppervlakte van het gebouw bedraagt 123 m². De hooi- en stroberging is weergegeven op de afbeelding 'hooi- en stroberging'.

Binnenwedstrijd baan

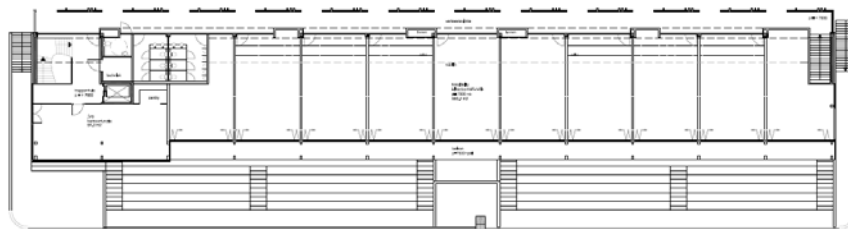
Ten noordwesten van het hoofdgebouw is een binnenwedstrijd baan gelegen. Het betreft een overdekte binnenbak met een omvang van circa 1.300 m². De bosmanege is weergegeven op de afbeelding 'bosmanege'.

Daarnaast is er aan de noordoostzijde van het plangebied een niet-overdekte mestplaats aanwezig. Deze mestplaats is weergegeven op de afbeelding 'mestplaats'.

4.3.2. Toekomstige situatie

De terreininrichting zoals hierboven beschreven, zal in de toekomstige situatie worden uitgebreid met het nieuwe CHIO-gebouw. Dit CHIO-gebouw is bedoeld om een aantal functies te huisvesten die gerelateerd zijn aan het CHIO Rotterdam. Het gaat dan om kantoorruimte, secretariaten, juryruimtes, ringmeesterruimtes, persruimtes, hospitalityruimtes en tribunes. Door deze voorzieningen permanent uit te voeren worden de jaarlijkse kosten van op- en afbouw sterk gereduceerd. Dit is noodzakelijk om het sportevenement op de lange termijn betaalbaar te houden.

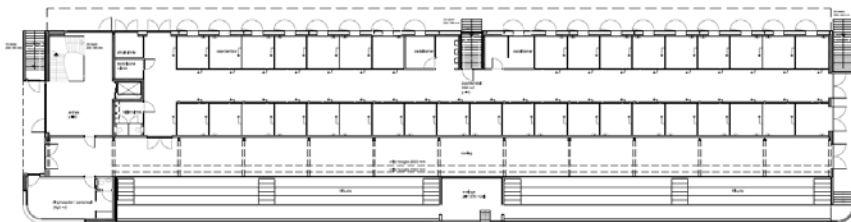
Daarnaast zal een aanbouw aan het hoofdgebouw worden gesloopt. Deze aanbouw is in de jaren zestig aangebouwd aan het uit 1937 stammende hoofdgebouw met hooizolder. Het betreft een verlenging van circa 10 meter. In de aanbouw zijn op de begane grond stallen gemaakt, op de verdieping is het CHIO Rotterdam-kantoor gevestigd. Dit deel van het complex is in de waardestelling van het bouwhistorisch onderzoek voor de monumentenstatus als niet waardevol meegenomen. Sloop van dit deel van het complex vermindert het bebouwde oppervlak en brengt het monumentale stallencomplex weer in zijn oude waarde terug. Het verlies aan functies (zes stallen en het CHIO-secretariaat) is in het programma voor de nieuwbouw meegenomen. Door dit deel te slopen komt de nieuwbouw ook in de situering beter tot zijn recht. De ruimte tussen oudbouw en nieuwbouw wordt evenwichtiger, er blijft meer zicht op de achterliggende bosrand. Tegelijkertijd met de bouwaanvraag voor de nieuwbouw zal de sloop van dit deel van de oudbouw worden aangevraagd. Hierbij wordt in overleg getreden met Monumentenzorg.



plattegrond tweede verdieping:
- hospitality
- juryruimte



plattegrond eerste verdieping:
- CHIO secretariaat
- kantoorruimte
- terrassen



plattegrond begane grond:
- stallen
- entrees tribune

Afbeelding: plattegronden nieuw CHIO-gebouw; illustratief

Herinrichting begane grond hoofdgebouw

Een gedeelte van de stallen die zich op de begane grond van het hoofdgebouw vinden, zal worden heringericht. De Rotterdamsche Manège is sinds 2006 een rijksmonument. Er zijn maar enkele maneges in Nederland die een monumentale status hebben en het is dus ook een bijzondere positie die het ontwerp van architect Van Tijen in het Kralingse Bos inneemt. Maar het heeft ook nadelen.

Een manege uit 1937 beantwoordt niet meer in alle opzichten aan de eisen voor de huisvesting van paarden die in onze huidige tijd worden gesteld. Zo worden er nog enkele tientallen paarden in stands gehouden. In een stand staat een paard vastgebonden aan de muur tussen twee schotten (zie afbeelding 'stands'). Uit oogpunt van dierenwelzijn is een verbetering van deze situatie wenselijk. De manege zal de stands op termijn dan ook moeten vervangen voor boxen. Echter een box neemt de ruimte in van twee stands, zodat er een flink ruimteprobleem ontstaat. Bovendien kunnen vanwege de monumentale status niet alle stands worden omgebouwd. Om de huidige capaciteit te kunnen handhaven zullen er buiten de huidige stallen dus zo'n 30 extra boxen moeten

worden gebouwd ter vervanging van stands en nood-containerstallen. Omdat er rondom de manege maar beperkte ruimte is, is het een logische keuze om de nieuwe stallen te combineren met andere te huisvesten functies in het nieuwe CHIO-gebouw; dubbel grondgebruik dus. Het totaal aantal paarden en pony's (circa 90 dieren) zal hierbij overigens nagenoeg gelijk blijven.



Afbeelding: 'stands'

Het nieuwe CHIO-gebouw krijgt een hoogte van circa 12.80 meter. Ten opzichte van de huidige rijhal, die een hoogte kent van 11,30 meter, betreft dit slechts een marginale toename. Het nieuwe gebouw bestaat uit drie bouwlagen. De indeling en opbouw alsmede de onder te brengen functies van en in het nieuwe CHIO-gebouw worden hieronder nader toegelicht.

Begane grond

Op de begane grond zullen nieuwe stallen worden gerealiseerd. Daarnaast worden een berging en een entree ondergebracht. De totale oppervlakte bedraagt circa 1.350 m².

Eerste verdieping

Op de eerste verdieping wordt een tribune gerealiseerd (ruim 700 plaatsen) en kantoorruimten (samen circa 600 m², inclusief ontsluiting en toiletten) alsmede terrassen (oppervlakte tribune en terrassen samen circa 831 m²). Het hele jaar door zal een gedeelte van de kantoorruimtes worden gebruikt door het CHIO-bestuur.

Tweede verdieping

Op de tweede verdieping worden diverse multifunctionele ruimtes (inclusief ontsluiting en toiletten) gerealiseerd ten behoeve van hospitality en educatie op het gebied van de hippische sport (circa 847,5 m²) en een balkon (109 m²). De hospitalityruimtes zullen ten tijde van grootschalige evenementen zoals het CHIO en / of EK's als VIP-ruimtes dienen.

Inpassing in de omgeving en onderbouwing

Het nieuwe CHIO-gebouw wordt op een zorgvuldige wijze ingepast op het manegeterrein. De toekomstige situering van het gebouw is aan de noordzijde van het terrein, in het verlengde aan de bestaande stallen, tegen de rand van het Kralingse Bos. Het gebouw zal buiten de kronen van de bestaande bomen worden opgericht.

In de huidige situatie is er geen afgesloten, hoog hekwerk rondom 't terrein gelegen; het terrein straalt derhalve openheid en toegankelijkheid uit. Dit zal in de toekomstige situatie niet wijzigen. De aansluiting op het Kralingse Bos wordt op een zorgvuldige wijze vormgegeven.

Met de oprichting van het nieuwe gebouw is het CHIO Rotterdam, samen met de Rotterdamsche Manege, beter in staat haar activiteiten te verbreden. De doelen en ambities, zoals deze zijn verwoord in paragraaf 2.1.4., kunnen hiermee worden verwezenlijkt. Toegegroeid wordt naar een Rotterdams hippisch centrum van nationaal en internationaal belang. Het is overigens uitdrukkelijk niet de bedoeling dat het terrein en bijbehorende opstallen worden gebruikt voor algemene evenementen en/of activiteiten die niet gerelateerd zijn aan de hippische sport.

Aan de ambitie tot realisering van een permanent gebouw liggen ondermeer de volgende elementen van nut en noodzaak ten grondslag:

- In het gebouw worden voorzieningen aangelegd die voldoen aan de steeds stringentere vereisten van de FEI om grootschalige evenementen als een EK te mogen organiseren, waaronder persfaciliteiten, werkruimten voor de FEI, media voorzieningen, een jurytoren, hospitality ruimte en medische voorzieningen voor de verzorging van paarden.
- Door het aanleggen van permanente voorzieningen in (en in de vorm van) het gebouw, behoeven deze voorzieningen niet bij elk groot evenement steeds opnieuw te worden aangelegd. Dit spaart kosten en zorgt voor minder terreinbelasting.
- Het gebouw geeft een impuls aan de hippische breedtesport in de regio. Naast geïntegreerde stallen en overige verbeterde voorzieningen voor de Rotterdamsche Manege, biedt de tribune gedurende het gehele jaar een overkapt zitplaats aan bezoekers van breedtesportevenementen. Ook zal het gebouw de thuisbasis kunnen worden van een hippisch kenniscentrum.
- Door realisering van het gebouw, kan de toeschouwerscapaciteit voor evenementen worden vergroot. Dit is niet alleen noodzakelijk voor het jaarlijkse CHIO Rotterdam (enkele programmaonderdelen van het CHIO Rotterdam waren de afgelopen jaren al volledig uitverkocht), maar ook voor EK's of WK's, waar de FEI minimum bezoekersaantallen voorschrijft.
- Het gebouw zal dienen als hippische topsportaccommodatie voor het 'Rotterdam Gateway to the Games 2012' programma in 2011 en 2012 en paveit de weg voor een hippische hoofdrol voor Rotterdam in het Olympisch Plan 2028.
- Het permanente gebouw is de eerste in zijn soort in Nederland en versterkt daarmee de nationale hippische concurrentiepositie van Rotterdam.
- Een permanent gebouw vergroot de mogelijkheden voor een exploitatie van het terrein gedurende 12 maanden per jaar. Dit in het licht van het streven van de manege om de accommodatie zowel qua vergader-, instructie- en secretariaatsruimte als qua rijmogelijkheden (allweatherbodems, paardrijbanen) meer te gebruiken als steunpunt voor landelijke organisaties op het gebied van de breedte- maar vooral ook de topsport in het westen van het land (KNHS, FNRS, FEI, Rabo talentenplan, Young Riders, KWPN). Doordat er, na realisatie van het CHIO-gebouw, een volledige accommodatie aanwezig is, kunnen alle soorten wedstrijden en opleidingen worden verzorgd en aangeboden.
- Met het realiseren van het gebouw kan gemakkelijker worden voldaan aan steeds strenger wordende vergunningvereisten die vanuit de FEI, de internationale paardensportfederatie, gelden om internationale concoursen, wedstrijden of kampioenschappen te mogen organiseren (o.a. op het gebied van veiligheid).
- Het gebouw, in combinatie met de historische locatie en de 'all weather bodems' is een hippische eyecatcher die bijdraagt aan de sportpromotie van de stad, van het CHIO Rotterdam en van de Rotterdamsche Manege.

De bouw van het gewenste CHIO-gebouw is niet mogelijk binnen het vigerende bestemmingsplan, zoals reeds in paragraaf 1.3. is verwoord. De in het vigerende plan opgenomen maximum bouwhoogte alsmede het maximum bebouwingspercentage op het perceel zijn in de huidige situatie reeds overschreden. Ook worden de huidige twee bedrijfswoningen niet mogelijk gemaakt.

De afbeelding 'terreinindeling toekomstige situatie' geeft de terreinindeling in de toekomstige situatie weer. De inpassing van het nieuwe CHIO-gebouw heeft in deze opstelling een logische situering gekregen en vormt samen met de overige bebouwing een logische afronding van de bebouwing rondom het wedstrijdveld.

Het zoeken naar een locatie op het terrein voor het extra staloppervlak, en dus voor het CHIO-gebouw, wordt bepaald door de situatie op het terrein zoals die jaarlijks tijdens het CHIO is. Tijdens het evenement staat er een groot aantal tenten op het terrein met tribunes, ontvangstruimtes, horecagelegenheden en winkeltjes evenals portocabins met voorzieningen. Op de afbeelding 'situatietekening ten tijde van het CHIO' is te zien dat er tijdens het CHIO rond de manegegebouwen binnen de huurgrens geen vrije ruimte meer te vinden is.

Studie wees uit dat het plaatsen van een nieuwe stal ten koste zou moeten gaan van het tijdelijke tentoppervlak. Dit was onacceptabel mede met het oog op de toegewezen Europese kampioenschappen, waarbij nog meer toeschouwerplaatsen dan bij het CHIO gerealiseerd moeten worden. De enige mogelijkheid om de stallen te kunnen bouwen zonder aan het bestaande gebouw

(een rijksmonument) of de bomen te komen, was om functies te stapelen, oftewel stallen te maken onder tribunes et cetera.

Ter informatie een lijstje met de tentoppervlaktes die in 2007 bij het CHIO zijn neergezet en welke functies daarvan in het CHIO gebouw worden gehuisvest

	CHIO 2007	In 2011 in CHIO gebouw opgenomen
Hospitality / Vip units	2.160 m ²	550 m ²
Logetribune	1.400 m ²	430 m ² + 294,8 = 724,8 m ²
Restaurants / bars / skyboxen	1.640m ²	-
Verkoopstandjes	224 m ²	-
Jury / ringmeester / sportief secretariaat et cetera	144 m ²	93.6 m ²
Publiektribune	840 m ²	-
CHIO secretariaat	82.9 m ²	147.2 m ²

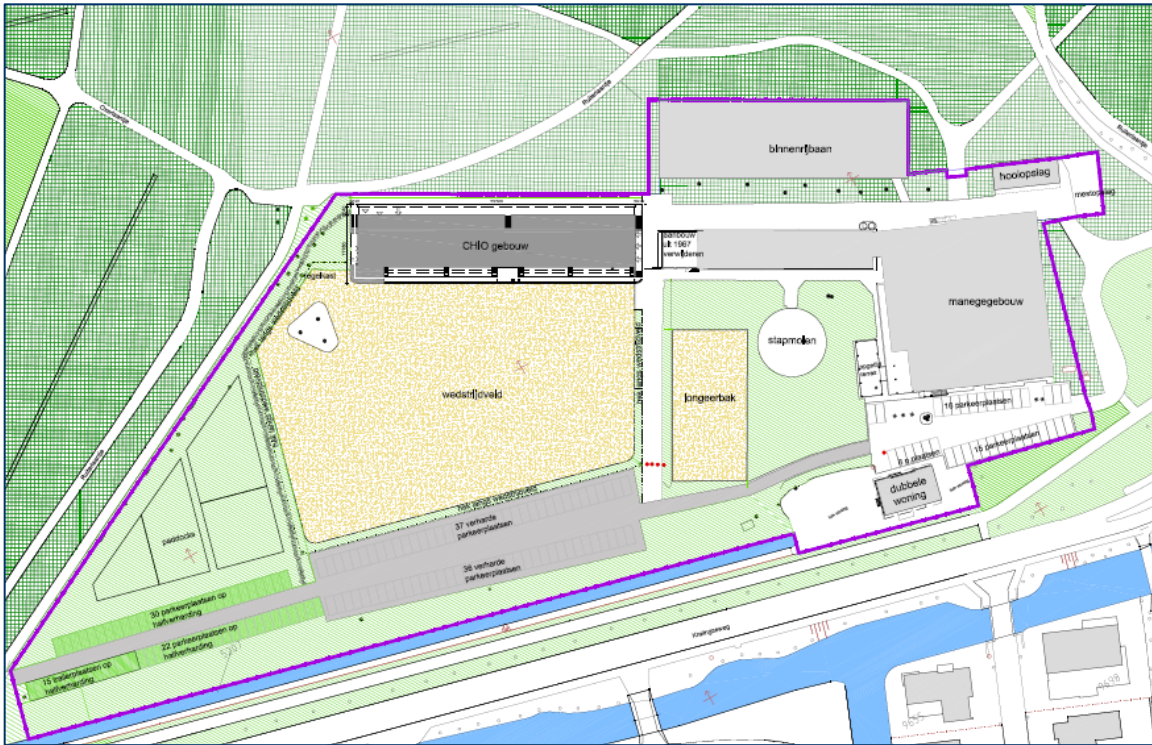
Zoals uit het staatje duidelijk wordt, wordt er in het CHIO-gebouw een deel van de functies opgenomen, echter wel dat deel dat het mogelijk maakt kleinere evenementen te organiseren zonder daarvoor tijdelijke voorzieningen te moeten plaatsen. Voor grote evenementen als het CHIO Rotterdam en de Europese Kampioenschappen zal het nog steeds nodig zijn met tenten grote hoeveelheden publiek te huisvesten evenals allerlei bijkomende activiteiten.

Ter verduidelijking geeft de afbeelding 'situatie EK 2011' het CHIO-gebouw weer in de situatie van het EK in 2011. Te zien is dat langs alle zijden van de piste publiektribunes neergezet moeten worden. Er is dan geen ruimte voor skyboxen, hospitalityruimten en restauranttenten langs de wedstrijd baan. De enige mogelijkheid daarvoor is in het CHIO-gebouw. De afbeelding is overigens illustratief en betreft zeker geen concreet voorstel.

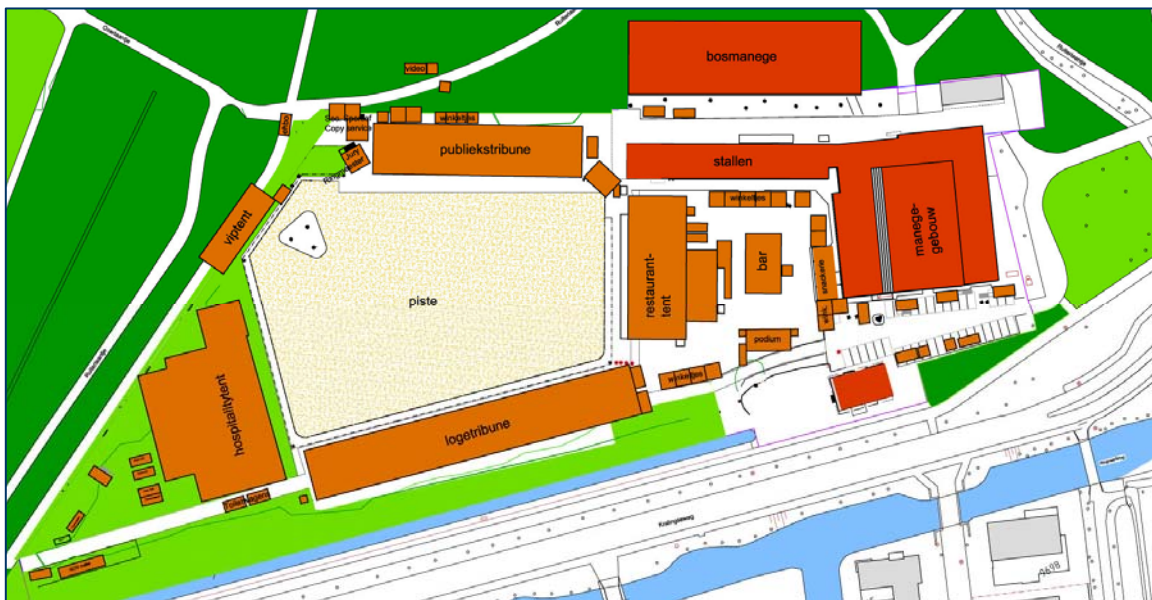
Op dit moment is het nog zo dat tijdens het CHIO Rotterdam er aan de twee lange zijden van het wedstrijd veld tribunes worden gebouwd: aan de ene korte zijde het restaurant en aan de andere korte zijde hospitalityruimtes (ruimtes voor de ontvangst van grote groepen genodigden). Met de stijgende bezoekersaantallen van de laatste jaren is de capaciteit van de tribunes veel te laag. Met name op de zaterdagavond tijdens de Kür op muziek en op de zondag tijdens de Grote prijs van Rotterdam is het evenement volledig uitverkocht en ontstaan er gevaarlijke situaties omdat het publiek dat geen zitplaats heeft, de loopgebieden en de trappen bezet houdt. Tijdens het komende EK dressuur 2011 is het verplicht om de tribunecapaciteit te vergroten tot ten minste 8.000 plaatsen. Er worden voor dit evenement nu al kaarten besteld. Het minimale aantal bezoekers dat moet worden geacommodeerd kan niet worden ondergebracht op de twee tribunes aan de langszijden. Er moeten dan aan alle vier de zijden tribunes worden gebouwd. Zowel het restaurant als de hospitalityruimtes zullen dan moeten worden verplaatst. Op het terrein is verder nergens ruimte meer en bovendien moet er minimaal contact blijven tussen restaurant en hospitality met de hoofdpiste. Door deze ruimtes op de eerste en tweede verdieping van het nieuwe CHIO-gebouw onder te brengen, wordt aan al deze voorwaarden voldaan. Ook in latere jaren kunnen de grote aantallen bezoekers op tribunes aan alle vier de zijden worden ondergebracht, terwijl alle dure extra ruimtes (restaurant, hospitality, persruimte, secretariaatsruimte, juryruimte, et cetera) mét de hoofdtribune in het permanente CHIO-gebouw voorzien worden.

De toekomstige hospitalityruimtes op de bovenste verdieping zijn een zeer belangrijke bron van inkomsten voor het CHIO Rotterdam. De begroting van het CHIO wordt voor 90% gedekt door sponsorbijdrages. De grote sponsors organiseren drukbezochte bedrijfsontvangsten tijdens het CHIO. Om dit mogelijk te maken worden de hospitalityruimtes gebouwd. De bovenverdieping is flexibel indeelbaar gemaakt om afhankelijk van de aantallen bezoekers per sponsor de afmetingen van de ontvangstruimte hierop aanpasbaar te maken. Aan de achterzijde vormt een gang de toegang tot de hospitalityruimtes, aan de voorzijde heeft men een onbeperkt zicht op het hoofdterrein.

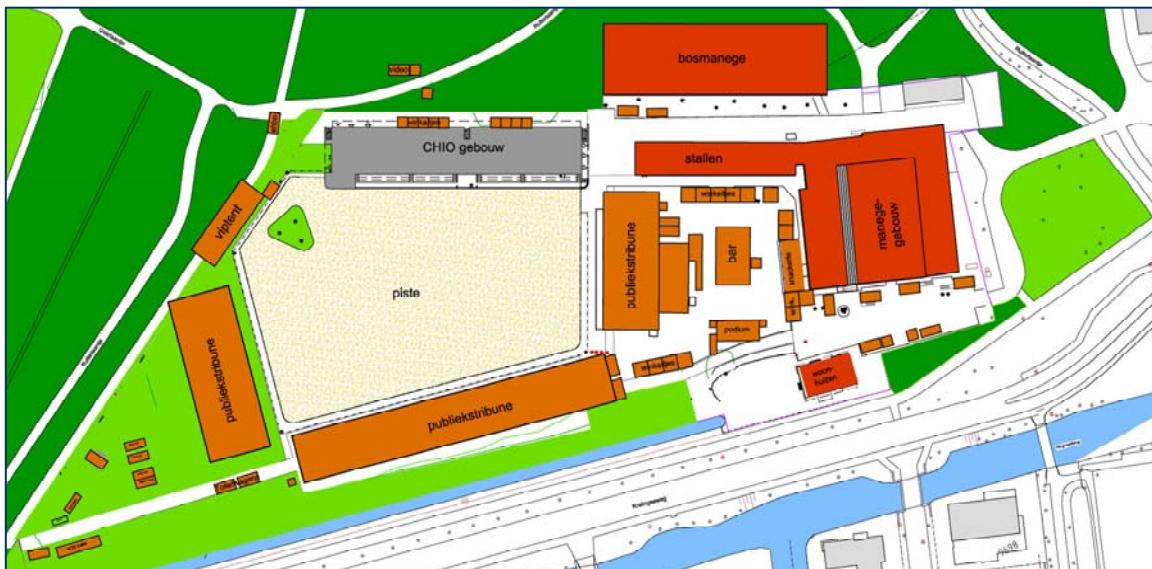
De rest van het jaar worden de hospitalityruimtes gebruikt als beschikbare ruimte voor hippische activiteiten in Zuid-Holland. Verschillende landelijke organisaties op het gebied van de paardensport zoals de KNHS (Koninklijke Nederlandse Hippische Sportfederatie), de FNRS (Federatie van



Afbeelding: terreinindeling toekomstige situatie



Afbeelding: situatietekening ten tijde van het CHIO



Afbeelding: situatie EK 2011; illustratief

Nederlandse Ruitersportcentra), en KWPN (Koninklijk Warmbloed Paardenstamboek Nederland) zoeken steunpunten in de Randstad om vergaderingen te houden, trainingen uit te voeren en instructies, lezingen, seminars en demonstraties te geven.

Vaak worden hiervoor maneges of ruitersportcentra gebruikt, echter die beschikken doorgaans niet over flexibele kantoor- en vergaderaccommodatie. Zuid-Holland heeft, ondanks het grote inwoneraantal en de grote aantallen mensen die in de paardensport actief zijn, wat dat betreft een achterstand op het noorden, oosten en zuiden van Nederland.

De ligging van deze accommodatie, goed bereikbaar via de autosnelweg aan de rand van Rotterdam en goed bereikbaar met de metro via station Kralingse Zoom, is wat dit betreft ideaal. De Rotterdamsche Manège beschikt over stallen, paddocks, trainingsmolen, allweatherbodem, twee overdekte paardrijbanen waarvan één met tribune waardoor een combinatie van theorie en praktijk straks mogelijk is. Deze mogelijkheden passen naadloos in de ontwikkeling van Rotterdam als sportstad. Op hippisch gebied kan de stad straks een regionale centrumfunctie gaan vervullen.

Met een aantal van de genoemde organisaties is al contact geweest over mogelijk gebruik van de accommodatie. Hierop is zonder uitzondering zeer positief gereageerd.

Ook na het EK dressuur 2011 zal de permanente accommodatie van groot belang blijven voor de paardensport in Rotterdam. De Stichting CHIO Rotterdam zal zich kandidaat stellen voor de organisatie van het EK springen in 2013 danwel 2015. De Nederlandse hippische wereld gaat zich kandidaat stellen voor de organisatie van de World Equestrian Games. Dit omvangrijke evenement zal op meerdere plaatsen in Nederland zijn beslag krijgen, waaronder in Rotterdam.

Ook op het nationale vlak kan Rotterdam een grote rol spelen in de organisatie van wedstrijden buiten het CHIO om, zoals in KNHS-verband. Met de permanente accommodatie kan Rotterdam een rol vervullen als één van de landelijke selectiecentra die de KNHS graag zou willen kunnen benutten. Hetzelfde geldt voor het talentenplan voor jonge ruiters en amazones waarvoor een landelijk netwerk wordt opgezet. De goede bereikbaarheid, zowel per auto als met openbaar vervoer en de ligging in de Randstad is hierbij van wezenlijk belang. Ook de wedstrijden die nu buiten het CHIO om al in Kralingen worden georganiseerd, zoals Kralingen Outdoor en de Springtour Zuid-Holland kunnen gebruik maken van de permanente accommodatie.

In de afgelopen jaren is al veel geïnvesteerd in de terreinen van de Rotterdamsche Manège. Het manegecomplex zelf is op enkele kleine onderdelen na volledig gerenoveerd in 2003. In totaal is hiervoor 600.000 euro ingezameld. De hoofdpiste van het CHIO Rotterdam is in 2006 voorzien van een allweatherbodem met permanente drainage. In 2008 is ook de inspringpiste voorzien van drainage en een allweatherbodem. In een verder verleden is reeds een grote investering gedaan in drainage voor de tijdelijke stallen en drainage onder het dressuurstadion in het bos. De forse investeringen hebben erin geresulteerd dat zowel de ledenaantallen van de Rotterdamsche Manège als ook de publieksaantallen tijdens het CHIO sterk stijgen. Deze opgaande lijn moet kunnen worden voortgezet. De permanente accommodatie voor het CHIO-gebouw is het sluitstuk op deze operatie. Het geheel dat er dan staat is een perfecte integratie van topsport, breedtesport, natuur en cultuurhistorie. De Rotterdamsche Manège is immers een actief gebruikt Rijksmonument tegen de achtergrond van het prachtige Kralingse bos. Dit kan alleen zo blijven in combinatie met de nieuwe accommodatie die aan de moderne paardensport die elementen kan faciliteren die het oude gebouw mist.

Het CHIO Rotterdam is nauw verbonden met de Rotterdamsche Manège. Niet alleen historisch en niet alleen vanwege de investeringen die in de afgelopen jaren zijn gedaan maar ook doordat de gebouwen van de manege tijdens een evenement als het CHIO noodzakelijk zijn in de organisatie. De binnenrijhallen van de manege worden gebruikt als oefenrijbanen voor de wedstrijdruiters. De leden van de manege zijn onmisbaar als vrijwilligers binnen de organisatie. De vergaderruimten en de sociëteitsruimtes van de manege worden gebruikt voor officiële bijeenkomsten, diners en vergaderingen van officials. Het CHIO Rotterdam vond dit jaar al weer voor de 61^e keer plaats

4.4. Bedrijventerreinen

4.4.1. Huidige situatie

In de huidige situatie zijn er geen bedrijven op het terrein gevestigd. Ook in de directe nabijheid van het plangebied bevindt zich geen bedrijvigheid.

4.4.2. *Toekomstige situatie*

De situatie voor wat betreft bedrijvigheid zal in de toekomstige situatie niet wijzigen.

5. Water

In het hoofdstuk Water wordt het watersysteem in het plangebied beschreven en wordt uiteengezet hoe de watertoets plaats heeft gevonden en wat de uitkomsten hiervan zijn. In het Nationaal Bestuursakkoord Water (NBW 2003) is samen met provincies, waterschappen en gemeenten, het kabinetsstandpunt over het waterbeleid in de 21e eeuw vastgelegd. In het NBW is de watertoets als procesinstrument opgenomen. De watertoets is het proces van vroegtijdig informeren, adviseren en beoordelen van waterhuishoudkundige aspecten in ruimtelijke plannen en besluiten. De watertoets omvat onder meer overleg en overeenstemming met de waterbeheerder en de opname van een waterparagraaf. De voorliggende paragraaf is de in het kader van de wet verplichte waterparagraaf.

5.1 Beleidskader water

5.1.1. Rijksbeleid

In de Nota Ruimte is aangegeven dat bij verstedelijking optimaal moet worden aangesloten op het watersysteem. Door bij ruimtelijke plannen rekening te houden met waterbeleid kunnen provincies en gemeenten bij de inrichting van stedelijke gebieden nadelige effecten op het grond- en oppervlaktewater voorkomen. Dit is als verplichting opgenomen in het Besluit op de Ruimtelijke Ordening (watertoets). De Vierde Nota Waterhuishouding geeft het kader voor het waterbeheer voor Nederland, nu en in de toekomst. De hoofddoelstelling is "een veilig en goed bewoonbaar land en het in stand houden / versterken van gezonde en veerkrachtige watersystemen, waarmee een duurzaam gebruik blijft gegarandeerd". Om de veerkracht van de watersystemen te vergroten dient de waterconservering en -buffering te worden bevorderd en de afwenteling van (water-)problemen op naastgelegen gebieden te worden beperkt. Leidraad daarbij is met betrekking tot de waterkwantiteit:

- a. het volgen van de voorkeursvolgorde vasthouden, bergen en afvoeren;
- b. het stimuleren van de afkoppeling van water vanaf het verhard oppervlak en infiltratie in de bodem;
- c. aandacht voor de waterketen (drinkwaterleverantie, riolering, afvalwaterbehandeling) in relatie tot duurzaam bouwen.

Met betrekking tot de waterkwaliteit geldt de volgende leidraad:

- a. het volgen van de voorkeursvolgorde schoonhouden, scheiden en zuiveren;
- b. in voldoende mate aandacht schenken aan de ecologische betekenis van stadswateren.

5.1.2. Provinciaal beleid

De Provincie Zuid-Holland heeft haar waterbeleid onder meer geformuleerd in de nota's Beleidsplan Groen, Water en Milieu 2006 – 2010 (2006) en Bruisend Water (1999). De nadruk ligt hierin op duurzaam stedelijk waterbeheer en het voorkomen van wateroverlast. Wateraspecten zoals waterkwaliteit, riolering / afkoppeling, waterberging, veiligheid, (grond)wateroverlast en ecologische oeverinrichting dienen bij ruimtelijke inrichting en beheer van de openbare ruimte integraal aangepakt te worden. Relevant voor deze Ruimtelijke Onderbouwing is eveneens het vergroten van de belevingswaarde van water.

In nota Regels voor ruimte (2005) stelt de provincie bij ruimtelijke plannen voor nieuw te ontwikkelen gebieden of stedelijke herstructureringsgebieden voldoende open water als voorwaarde. Als provinciale richtlijn geldt een percentage van 10% van het bruto oppervlak. In overleg en overeenstemming met de waterbeheerder kan hiervan worden afgeweken. Alleen in die gevallen waar het voorkomen van negatieve effecten op de waterhuishouding niet mogelijk is en waar de planvorming maatschappelijk noodzakelijk wordt bevonden is compensatie buiten het projectgebied mogelijk.

In de Deelstroomgebiedvisies in het werkgebied Zuid-Holland Zuid zijn voor het zuiden van Zuid-Holland procesafspraken gemaakt over de werkwijze waarop de wateropgave wordt berekend. Voor omgang met water in het stedelijk gebied wordt bovendien de volgende richtlijn genoemd: de drietrapsstrategie (1) vasthouden in de stad (dus binnen bestaand stedelijk gebied oplossen), (2) bergen aan de rand (bij voorkeur binnen de rode contour) en (3) afvoeren richting landelijk gebied. Daarnaast worden in het bestaand stedelijk gebied kansen gezien voor het combineren van water met andere functies. De combinaties met architectuur, recreatieverbindingen en openbaar groen treden hierbij het meest op de voorgrond.

5.1.3. *Beleid waterbeheerder*

De beheerder van het oppervlaktewater ter plaatse is het Hoogheemraadschap Schieland en de Krimpenerwaard (HHSK). Het beleid van het hoogheemraadschap bij ruimtelijke ontwikkelingen is vastgelegd in de nota 'Waterberging bij ruimtelijke ontwikkelingen'. Er worden voor wat betreft wateroverlast diverse normen gehanteerd, hoewel voor recreatiegebieden - waarvan onderhavig plangebied deel uitmaakt - geen concrete normen zijn vastgelegd. Bij recreatief grondgebruik wordt, afhankelijk van de locatie en de gebruiksdoelstellingen, zoveel mogelijk aangesloten bij de normering voor grasland. Dit komt neer op een inundatienorm van eens per 10 jaar, met een maaiveldcriterium van 5%.

Het grondwatersysteem is in beheer bij stichting Bosbeheer.

5.1.4. *Gemeentelijk beleid*

De gemeente Rotterdam heeft haar beleid omtrent waterhuishouding neergelegd in het 'Waterplan 2 Rotterdam' (d.d. november 2007). Om het doel 'aantrekkelijke stad' te bewerkstelligen wordt in bestaand stedelijk gebied gestreefd naar voldoende waterberging. Wanneer het graven van nieuw oppervlaktewater niet mogelijk is, kan worden gedacht aan innovaties als groene daken en alternatieve vormen van waterberging. Voor wat betreft de afvoer van regenwater wordt ingezet op het gescheiden afvoeren ten opzichte van vuil afvalwater.

5.1.5. *Belangrijkste doelstellingen met betrekking tot het plangebied*

Voor de toekomstige situatie binnen het plangebied komt bovenstaand beleid vooral neer op de volgende doelstellingen:

- a. realiseren van een duurzaam watersysteem;
- b. realiseren van goede afwatering;
- c. realiseren van een goede kwaliteit bij afwatering

5.2 **Samenwerking met de waterbeheerder**

Er is invulling gegeven aan de watertoets door in een vroeg stadium in overleg te treden met het Hoogheemraadschap alsmede met Bosbeheer. Tijdens de planvormingsfase is samen met de waterbeheerders de toekomstige waterhuishoudings situatie bepaald. De voorliggende waterparagraaf is de resultante van het veelvuldige overleg wat met de diverse partijen is gevoerd.

Voor het plangebied is, gezien de geringe omvang, geen separaat waterplan of watervisie opgesteld.

5.3. **Huidig watersysteem**

De Kralingse Plas ligt langs het zuidelijke deel van de Rotte waarmee ze via de Boezem en door middel van het Kralingse Verlaat in verbinding staat. Naast de plas bevat het bos ook diverse waterpartijen en sloten. Zo is ten zuiden van het plangebied, buiten de plangrens, een hoofdwatgang gelegen. De waterhuishoudkundige belangen die bij deze watgang behoren, zijn veilig gesteld middels de opgenomen dubbelbestemming "Waterstaat - Hoofdwatgang".

Het gebied valt binnen de polder 'Rotterdam'. Het plangebied is 26.660 m² groot. In de bestaande situatie is daarvan 4.112 m² bebouwd (2490 m² (hoofdgebouw), 120 m² (hooi- en stroberging), 1.358 m² (binnenwedstrijd baan) en 144 m² voor de woonbebouwing). 2.302 m² is verhard met asfalt en 2.250 m² met klinkers. De overige gronden (16.518 m²) zijn onverhard of halfverhard. Onder de centrale wedstrijd baan is een drainagesysteem aangelegd. Daardoor voldoet de baan op dat punt aan de eisen die worden gesteld aan topsportbanen. De huidige bebouwing is aangesloten op een gemengd rioleringsstelsel. Zowel de vuilwaterunits als de dakvlakken wateren daarop af.

5.4. **De wateropgave**

In de toekomstige situatie wordt per saldo circa 1.250 m² aan verharding toegevoegd. Dat is de resultante van de oppervlakte van het nieuwe gebouw (1.350 m²) min de oppervlakte van de te slopen aanbouw aan het monumentale hoofdgebouw (100 m²). Deze toename aan verharding dient te worden gecompenseerd. Uitgaande van de 10%-regeling dient 125 m² extra oppervlaktewater te worden gegraven, ofwel dient de watercompensatie anderszins te worden opgelost.

Dit laatste gebeurt in onderhavig plan middels een verzamelbak onder het nieuwe CHIO-gebouw waarin het hemelwater wordt opgevangen. Dit water kan hergebruikt worden, bijvoorbeeld voor het bewateren van de paardrijbanen. Wanneer het waterreservoir vol is, wordt het overtollige water via een overloop in de bodem van het manegeterrein geïnfiltreerd.

De afwatering van de overige gebouwen en verharde oppervlakten zal, ten opzichte van de bestaande situatie, niet wijzigen.

6. Milieu

6.1. Beleid

Rotterdam is een compacte stad. Compact bouwen biedt aan de ene kant grote voordelen voor milieu en duurzaamheid op een hoger schaalniveau (minder mobiliteit, minder aantasting van natuurlijk en landelijk gebied). Aan de andere kant kan daardoor de milieubelasting in de stad toenemen. Dit wordt de paradox van de compacte stad genoemd. Rotterdam moet bovenal een leefbare stad zijn. Een woonomgeving met weinig milieuhinder is één van de aspecten die de leefbaarheid bepalen naast bijvoorbeeld bereikbaarheid en sociale veiligheid. Het milieubeleid in Rotterdam is er op gericht om ondanks de verdichting en intensivering van de stad toch de milieubelasting terug te dringen.

De hoofdlijnen van het Rotterdamse milieubeleid zijn vastgelegd in het Rotterdams Milieuperspectief 2002 – 2007. De nadruk ligt hierbij op de methodes en instrumenten om de eerder geformuleerde beleidsdoelstellingen te bereiken.

Om die redenen is de RMP3 gekoppeld aan het Uitvoeringsprogramma Milieu Rotterdam. De collegeprioriteiten zijn daarbij vertaald naar een zevental Speerpunten Milieu, te weten:

1. beperking van eventueel ongemak dat bedrijven ondervinden van milieureggeving;
2. richten van overheidsinspanningen op het gebied van leefbaarheid op wijkniveau;
3. veilig stellen van ruimte voor stedelijke ontwikkeling in combinatie met verantwoorde leefkwaliteit;
4. waarborgen van het veiligheidsniveau in de stad en de haven door met een consequente vergunningvergeving en handhaving het bedrijvenbestand bij te houden;
5. het aantrekken en inzetten van rijksmiddelen voor bodemsanering, gericht op maximale voortgang van stedelijke bouwplannen;
6. veilig stellen van de commerciële waarden van de grond (uitgeefbaarheid) van het verzelfstandigd Havenbedrijf op lange termijn;
7. de eerstvolgende rapportage luchtkwaliteit wordt van een strategie voorzien, waarbij realistische normen worden gecombineerd met realistische maatregelen.

In maart 2001 is het Ruimtelijk Plan Rotterdam 2010 (het structuurplan voor de gemeente Rotterdam) vastgesteld. In het RPR 2010 worden met betrekking tot milieu en gezondheid aandachtsgebieden en kwaliteitsgebieden aangegeven. In de aandachtsgebieden is de milieubelasting zo hoog dat de kans op gezondheidsklachten van de bevolking niet acceptabel is. Kwaliteitsgebieden zijn gebieden waar de milieukwaliteit met betrekking tot geluid, luchtverontreiniging en externe veiligheid juist uitzonderlijk goed is. Deze gebieden zijn in Rotterdam zelf nauwelijks aanwezig. De in het RPR 2010 gestelde ambitie is om de kwaliteitsgebieden te handhaven en uit te breiden en om de aandachtsgebieden in aantal en omvang te verminderen.

6.2. Milieu effectrapportage

Aangezien het bouwplan beperkt van omvang is en niet is gelegen in de nabijheid van een Natura 2000-gebied, is het project niet m.e.r.-plichtig of m.e.r.-beoordelingsplichtig.

6.3. Milieuzonering

Het bestemmingsplan maakt ten opzichte van het vigerende plan de uitbreiding mogelijk van het aantal stallen, waarbij het aantal te stallen paarden / pony's gelijk blijft. Volgens de VNG-brochure Bedrijven en Milieuzonering (uitgave 2009) is de aan te houden afstand van een manege tot woningen in de omgeving 50 meter. Het bepalende milieuaspect is geur. Voor de aspecten stof en lawaai gelden afstanden van 30 meter. De kortste afstand van de bestemming "Sport - Manege" tot woningen bedraagt 35 meter. De feitelijke locatie waar geurhinder van uit gaat; de mestplaats, is echter op een veel grotere afstand gelegen: aan de noordoostzijde van het plangebied, op een afstand van circa 100 meter.

In 2001 is voor de thans in werking zijnde inrichting een Wet milieubeheer-vergunning² verleend. In die vergunning is een uitgebreide afweging gemaakt van diverse milieuaspecten, waarbij onder meer

² Verleend bij besluit van het dagelijks bestuur van de deelgemeente Kralingen-Crooswijk, kenmerk 312984

is bepaald dat er - in verband met de emissie van ammoniak en geur naar de omgeving - voldoende maatregelen zijn genomen om stankoverlast te voorkomen. Daarbij wordt opgemerkt dat rekening is gehouden met de situering en de minimale afstand van de mestplaats naar de woonbebouwing in de omgeving. Ook is aangegeven dat er rekening is gehouden met hinder op woonbebouwing door lichtmasten. Hiervoor zijn voorschriften opgesteld. Ook met het aspect 'stof' is rekening gehouden. Door de grote afstand van de woonbebouwing naar de inrichting kan dit laatste aspect als niet-relevant worden beschouwd.

Ten opzichte van bovenbenoemde vergunning is in dit nieuwe bestemmingsplan sprake van het bouwen van een nieuw CHIO-gebouw met stallen in westelijke richting, in het verlengde van de bestaande stallen. Van opschuiven van hinderlijke bronnen in de richting van gevoelige objecten in de directe omgeving is geen sprake. Tussen het nieuwe gebouw en de dichtst bij gelegen woning is een afstand van tenminste circa 150 meter aanwezig. De planvorming past binnen de situatie als waarvoor de milieuvergunning is verleend.

Hoewel in dit bestemmingsplan in principe milieuhinderlijke aspecten tot op de rand van het bestemmingsvlak zouden kunnen worden gerealiseerd, is dit in werkelijkheid niet mogelijk. In het kader van de Wet milieubeheer dient namelijk voor iedere nieuwe of gewijzigde milieuhinderlijke activiteit die op het manegeterrein plaatsvindt of zal gaan vinden, een nieuwe milieuvergunning te worden aangevraagd. Verslechtering van de milieusituatie kan dus niet zonder meer plaatsvinden. Vanuit milieuhinder bestaan dan ook geen bezwaren tegen de planvorming.

6.4. Geluid

6.4.1 Kader

Sinds 1 januari 2007 is de gewijzigde Wet geluidhinder (Wgh) van kracht. Daarin is opgenomen dat voor woningen en andere geluidgevoelige functies bij nieuwe ontwikkelingen, akoestisch onderzoek uitgevoerd dient te worden om de geluidbelasting te bepalen. Onder geluidsgevoelige bestemmingen, anders dan woningen, worden onder meer verstaan scholen en gezondheidsinstellingen. Een manege worden niet als geluidgevoelig beschouwd.

6.4.2 Onderzoek

Dit bestemmingsplan maakt de realisatie van een nieuw CHIO-gebouw op een manegeterrein mogelijk. Een dergelijk gebouw is op grond van de Wet geluidhinder niet als geluidgevoelig object aan te merken zodat onderzoek niet noodzakelijk is.

6.4.3 Conclusie

Het bestemmingsplan ondervindt van het aspect 'geluid' geen belemmeringen.

6.5. Luchtkwaliteit

6.5.1. Kader

Wet Milieubeheer

De regelgeving omtrent luchtkwaliteit is vastgelegd in de Wet milieubeheer (Wm) (luchtkwaliteitseisen); beter bekend als de Wet luchtkwaliteit. De kern van deze wet is het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Het NSL is een bundeling maatregelen (op regionaal, nationaal en internationaal niveau) die de luchtkwaliteit verbeteren en waarin alle ruimtelijke ontwikkelingen / projecten zijn opgenomen die de luchtkwaliteit verslechteren. Het doel van de NSL is om overal in Nederland te voldoen aan de Europese normen voor de luchtverontreinigende stoffen, waarvan stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀) de belangrijkste zijn. Met het van kracht worden van het NSL per 1 augustus 2009 zijn de tijdstippen waarop moet worden voldaan aan de jaargemiddelde grenswaarden NO₂ en PM₁₀ van 40 µg/m³ aangepast. Het tijdstip waarop aan de normen voor PM₁₀ moet worden voldaan is gesteld op 11 juni 2011. Het tijdstip waarop aan de normen voor NO₂ moet worden voldaan is voor Nederland 1 januari 2015.

De Wet luchtkwaliteit maakt tevens een onderscheid tussen grote en kleine ruimtelijke projecten:

- Kleine projecten: projecten die de luchtkwaliteit "niet in betekenende mate" (NIBM) verslechteren. Deze projecten hebben geen wezenlijke invloed op de luchtkwaliteit en

behoeven niet meer te worden beoordeeld op luchtkwaliteit. Onder wezenlijke invloed wordt verstaan een toename van $1,2 \mu\text{g}/\text{m}^3$ (is 3% van de jaargemiddelde grenswaarde NO_2 en PM_{10}).

- Grote projecten: projecten die de luchtkwaliteit “in betekenende mate” (IBM) verslechteren. Ze zijn waar mogelijk opgenomen in de gebiedsgerichte programma van het NSL. Deze projecten worden niet meer beoordeeld op de afzonderlijke effecten op de luchtkwaliteit, maar getoetst aan de criteria van het NSL.

Een ruimtelijke ontwikkeling kan volgens de Wet luchtkwaliteit doorgang vinden als:

- de ontwikkeling is opgenomen in het NSL (artikel 5.16, lid 1, aanhef en onder d Wm);
- de gestelde grenswaarden van bijlage 2 van de Wet luchtkwaliteit niet worden overschreden (artikel 5.16, lid 1, aanhef en onder a Wm);
- middels projectsaldering (artikel 5.16, lid 1, aanhef en onder b Wm);
- de ontwikkeling aangemerkt wordt als een NIBM-project (artikel 5.16, lid 1, aanhef en onder c Wm).

6.5.2. *Beoordeling project*

Zoals hiervoor is aangegeven zijn in de Regeling NIBM (bijlagen 1A en 3A), voor verschillende functiecategorieën cijfermatige kwantificaties opgenomen, waarbij een project als een NIBM-project kan worden beschouwd. De functiecategorieën waar cijfermatige kwantificaties gelden zijn:

- landbouwinrichtingen;
- spoorwegemplacements;
- kantoorlocaties;
- woningbouwlocaties;
- combinatielocatie van woningbouw en kantoren.

Voor een woningbouwlocatie is aangegeven dat een project van maximaal 1.500 woningen met één ontsluitingsweg aangemerkt kan worden als een NIBM-project.

In onderhavig bestemmingsplan wordt een nieuw CHIO-gebouw gerealiseerd met een grondvlak van circa 1.350 m^2 .

Het CHIO-gebouw is niet onder te verdelen in één van bovengenoemde locaties, waardoor het uitvoeren van een berekening om te bepalen of het plan een NIBM-project betreft, niet mogelijk is. Volstaan kan worden met een benadering. Ten behoeve van het nieuwe CHIO-gebouw wordt geen nieuwe ontsluiting gerealiseerd. Het aantal te stallen dieren neemt niet toe en evenmin gaat er van dit bouwplan een verkeersaantrekkende werking uit.

Derhalve kan het plan worden geïnclassificeerd als een NIBM-project.

6.5.3. *Beoordeling achtergrondconcentraties NO_2 en PM_{10}*

In het CarII-rekenmodel, webbased versie 8.1, zijn voor het gehele grondgebied van Nederland de achtergrondconcentraties ingevoerd (vaste parameters), onderverdeeld in vlakken van 1 km bij 1 km. De bepaling hiervan vindt plaats aan de hand van x, y-coördinaten. Voor het onderhavige bestemmingsplan zijn de coördinaten $x = 95805$, $y = 437897$ van belang.

De bijbehorende jaargemiddelde achtergrondconcentraties NO_2 en PM_{10} in het jaar 2009 bedragen respectievelijk $30,5 \mu\text{g}/\text{m}^3$ en $19,9 \mu\text{g}/\text{m}^3$. Voor beide stoffen bedraagt de jaargemiddelde grenswaarde $40 \mu\text{g}/\text{m}^3$. Bij de achtergrondconcentratie voor PM_{10} is rekening gehouden met de voor de gemeente Rotterdam geldende correctie voor zeezout. Deze bedraagt $6 \mu\text{g}/\text{m}^3$. De trend is dat de achtergrondconcentraties voor de beide stoffen in de toekomst zullen afnemen.

6.5.4. *Conclusie*

De voorgenomen ontwikkeling in het onderhavige bestemmingsplan kan worden aangemerkt als een NIBM-project. Daarnaast worden de gestelde normen uit bijlage 2 van de Wet luchtkwaliteit voor NO_2 en PM_{10} ter plaatse van de ontwikkeling niet overschreden.

Geconcludeerd kan worden dat het milieuaspect luchtkwaliteit, volgens artikel 5.16, lid 1 aanhef en onder a en c Wm, geen belemmeringen oplevert voor de ontwikkelingen in het bestemmingsplan "Manege Kralingse Bos".

6.6. Bodem

6.6.1. Kader

Op grond van artikel 8 vierde lid van de Woningwet en artikel 2.15 Bouwverordening dient voor elke individuele bouwlocatie aangetoond te worden dat de bodem geschikt is voor de beoogde bebouwing, alvorens een bouwvergunning verleend kan worden. Daarom is het van belang inzicht te hebben in de vraag of en waar zich bodemverontreiniging voordoet binnen het projectgebied.

6.6.2. Onderzoek

De bodem in het Kralingse Bos is licht tot matig verontreinigd. Na het bombardement in de oorlog is in het gebied puin gestort. Dit vervuilde puin is vanaf 1995 ter plaatsen van de Plaszoom gesaneerd door er een laag schonere grond overheen te leggen (leeflaagmethode).

In het kader van dit bestemmingsplan zijn voor het plangebied een verkennend bodemonderzoek³ en, naar aanleiding van de onderzoeksresultaten, een nader milieutechnisch bodemonderzoek⁴ uitgevoerd. Het meest recente onderzoek, het nadere bodemonderzoek, is opgenomen als bijlage 4 bij deze toelichting. Aanleiding voor het nadere onderzoek vormde de aangetoonde sterk verhoogde concentratie nikkel op de onderzoekslocatie, zoals bleek uit het eerdere verkennende bodemonderzoek. Doel van het nadere onderzoek was het vaststellen van de ernst en de omvang van de betreffende verontreiniging.

In het nadere onderzoek wordt geconcludeerd dat geen sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging. De eerder aangetoonde sterk verhoogde concentratie nikkel blijkt zeer plaatselijk te zijn geweest. De verontreiniging is waarschijnlijk te relateren aan de destijds aangetroffen kolengruishoudende bijmenging in de geanalyseerde grondlaag.

Vanuit milieuhygiënisch oogpunt en op basis van het onderzoek zijn er verder geen belemmeringen te verwachten voor de geplande bouw van een tribune en stallen op de onderzoekslocatie.

6.6.3. Conclusie

Het aspect 'bodem' belemmert de planvorming niet.

6.7. Externe veiligheid

6.7.1 Kader

Externe veiligheid beschrijft de risico's die ontstaan als gevolg van opslag of handelingen met gevaarlijke stoffen. Dit kan betrekking hebben op inrichtingen (bedrijven) of transportroutes. Op beide categorieën is verschillende wet- en regelgeving van toepassing. Het huidige beleid voor inrichtingen (bedrijven) is afkomstig uit het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi); het beleid voor transportmodaliteiten staat beschreven in de circulaire 'Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen' (cRVgs).

Uit oogpunt van veiligheid kennen aardgastransportleiding met een zodanige capaciteit een veiligheids-/toetsingszone en een bebouwingsvrije zone. Binnen deze zones gelden beperkingen ten aanzien van de bouw van gevoelige objecten. De veiligheids-/toetsingszones zijn, conform de circulaire van het Ministerie van VROM "Zonering langs hogedruk aardgastransportleidingen" d.d. 26 november 1984 bepaald.

Momenteel wordt door het ministerie van VROM nieuw beleid geformuleerd met betrekking tot de zonering rondom aardgastransportleidingen. Op basis van nieuwe inzichten en verbeterde modellering is namelijk gebleken dat, afhankelijk van de wanddikte en diepteligging van de leidingen, de afstanden van de 10⁻⁶ contour voor het plaatsgebonden risico soms veel groter zijn dan is bepaald in de eerdergenoemde circulaire van het ministerie van VROM.

³ Mos Grondmechanica, *Milieutechnisch bodemonderzoek aan de Kralingseweg 120 te Rotterdam-Kralingen*, Kenmerk R0030009-RH_1, Rhoon, 3 augustus 2009

⁴ MOS Grondmechanica, *Nader bodemonderzoek Kralingseweg 120 te Rotterdam*, kenmerk R0030009-RH_2, Rhoon, 25 september 2009

6.7.2. Onderzoek

Met behulp van de provinciale Risicokaart⁵ is nagegaan is in hoeverre er risicobronnen aanwezig zijn in en in de omgeving van het plangebied.

Inrichtingen

Er zijn geen Bevi-inrichtingen in de nabijheid van het projectgebied zijn gelegen.

Vervoer gevaarlijke stoffen

In de nabijheid van het projectgebied zijn geen transportroutes van gevaarlijke stoffen over spoor, water of land gelegen.

Buisleidingen

Blijkens het vigerende bestemmingsplan alsmede blijkens de risicokaart zijn in of in de directe nabijheid van het projectgebied geen buisleidingen gelegen waardoor gevaarlijke stoffen worden getransporteerd.

6.7.3. Conclusie

Het plan ondervindt van het aspect 'externe veiligheid' geen belemmeringen.

6.8. Flora en fauna

6.8.1. Kader

Flora- en faunawet

Op 1 april 2002 is de Flora- en faunawet (Ffwet) in werking getreden, waardoor een aantal oudere wetten, zoals de Vogelwet en de Jachtwet, is vervangen. Voorts zijn in de Ffwet de Europese Vogel- en Habitatrichtlijn voor Nederland nader uitgewerkt en is het soortbeschermingsregime geïmplementeerd. De Ffwet beschermt alle in het wild levende zoogdieren, vogels, reptielen en amfibieën. Van deze soortgroepen zijn alleen Huismuis, Bruine en Zwarte rat niet beschermd. Van de vissen, ongewervelde dieren (zoals vlinders, libellen en sprinkhanen) en planten zijn alleen de in de wet genoemde soorten beschermd.

De Ffwet gaat uit van het 'nee, tenzij'-principe. Dit betekent dat alleen onder bepaalde (zeer stringente) voorwaarden een inbreuk mag worden gemaakt op de bescherming van soorten en hun leefomgeving. Daarnaast beschermt de wet niet alleen soorten in het algemeen, maar ook individuen van soorten.

Voor ruimtelijke ingrepen die gevolgen hebben voor een beschermde soort en / of zijn leefgebied moet een ontheffing op grond van de Ffwet worden aangevraagd. Voor een aantal soorten geldt daarenboven het beschermingsregime van de Europese Vogel- en Habitatrichtlijn. Voor werkzaamheden die uit een bestemmingsplan of projectbesluit voortvloeien dient voor de start van die werkzaamheden ontheffing te worden aangevraagd indien beschermde soorten voorkomen. Voor de goedkeuring van een bestemmingsplan of projectbesluit dient reeds duidelijk te zijn of en in hoeverre een ontheffing kan worden verkregen.

De wettelijk beschermde soorten zijn ingedeeld in de volgende vier categorieën:

- Beschermde inheemse vogels: deze vallen onder de Europese richtlijn. Dwingende reden van openbaar belang is geen reden om ontheffing te verlenen.
- Strikt beschermde soorten, waaronder soorten die op Bijlage IV van de Habitatrichtlijn (HR) voorkomen: voor deze soorten is alleen ontheffing mogelijk wanneer er een dwingende reden van groot openbaar belang is, alternatieve oplossingen ontbreken en er geen afbreuk wordt gedaan aan de gunstige staat van instandhouding van de soort (tabel 3 Ffwet).
- Andere, niet algemeen voorkomende soorten, met uitzondering van beschermde inheemse vogels: ontheffing is alleen mogelijk bij een gunstige staat van instandhouding van de soort (tabel 2 Ffwet). Het is mogelijk om bij ruimtelijke ontwikkelingen te werken via een goedgekeurde gedragscode.
- Beschermde, meer algemene soorten: voor deze soorten is een algemene vrijstellingsregeling van kracht (tabel 1 Ffwet).

Voor algemene beschermde soorten geldt dat ontheffing niet meer hoeft te worden aangevraagd in geval van ruimtelijke ontwikkeling (tabel 1 Ffwet). Er geldt voor deze groep echter wel een

⁵ www.risicokaart.nl

zorgplicht. Dit geldt ook voor de overige groepen en alle overige inheemse flora en fauna die niet opgenomen zijn in de tabellen. De zorgplicht houdt in dat voldoende zorg in acht moet worden genomen voor deze soorten en hun leefomgeving. De zorgplicht houdt in dat nadelige effecten voorkomen moeten worden voor zover redelijk. Bij ruimtelijke ontwikkeling dient ervoor gezorgd te worden dat dieren niet gedood worden en dat beschermde planten verplant worden. Ook dient gelet te worden op bijvoorbeeld de voortplantingsperiode van amfibieën en de zoogperiode van zoogdieren. Voor een andere groep geldt dat geen ontheffing nodig is als gewerkt wordt volgens een gedragscode (tabel 2 Ffwet). Deze code dient door een sector of ondernemer zelf opgesteld te worden en dient vervolgens goedgekeurd te zijn. Tenslotte is er een groep soorten, bestaande uit soorten die op Bijlage IV van de HR staan en een aantal andere aangewezen soorten (tabel 3 Ffwet), alsmede alle inheemse (broed)vogels waarvoor een ontheffing altijd nodig is.

Rode Lijst

De Rode Lijst heeft geen formele status, maar er geldt in het kader van (bestemmings)plannen voor de Provincie Zuid-Holland een compensatieplicht indien leefgebied van soorten van de Rode Lijst wordt aangetast. Uitgangspunt is dat aantasting dient te worden voorkomen. Indien om zwaarwegende redenen aantasting niet te voorkomen is, dient compensatie plaats te hebben. Dit volgt uit de Nota Planbeoordeling 1998. Het compensatiebeginsel van Zuid-Holland geldt o.a. voor biotopen van de door het rijk opgestelde rode-lijstsoorten voor zover geïnventariseerd. Er is een aantal rode lijsten vastgesteld door LNV.

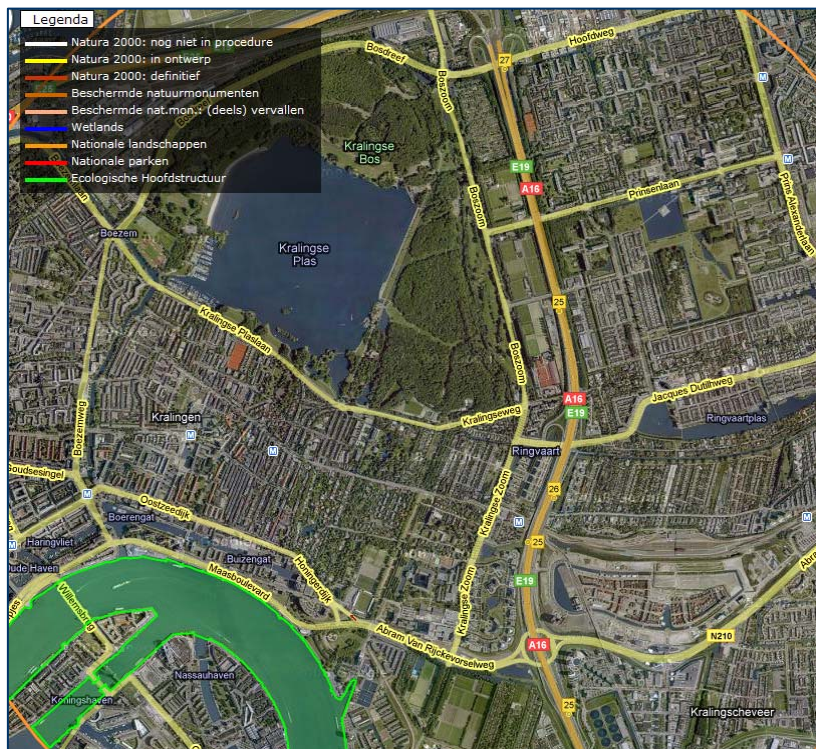
Gebiedsbescherming

Bescherming van natuurgebieden vindt plaats via de Natuurbeschermingswet. Binnen beschermde natuurgebieden gelden (strengere) restricties voor ruimtelijke ontwikkelingen.

6.8.2. Onderzoek

Beschrijving huidige situatie plangebied

Het plangebied is gelegen aan de zuidzijde van het Kralingse Bos, tegen de woonwijk Kralingen aan. Het terrein is ingericht als manege met alle bijbehorende gebouwen en inrichtingen van dien. Op het gebouw bevinden zich enkele volgroeide bomen, welke in de planvorming allen behouden blijven. Ten zuiden van het plangebied is een hoofdwatergang gelegen, welke evenmin aangetast wordt. Zoals de afbeelding 'uitsnede beschermde natuurgebieden gebiedendatabase Ministerie LNV' laat zien, is het plangebied geen onderdeel van een door de Natuurbeschermingswet beschermd natuurgebied.



Afbeelding: uitsnede beschermde natuurgebieden gebiedendatabase Ministerie LNV

Wel maakt het gehele Kralingse Bos onderdeel uit van de stedelijke Ecologische hoofdstructuur (EHS). Het Kralingse Bos is het kerngebied tussen de Bergse plassen en de Maas en heeft tevens ecologische verbindingen met deze gebieden. De stedelijke EHS is aangesloten op de landelijke EHS en heeft in dat verband veel mogelijkheden tot ontwikkeling.

In het Kralingse Bos is ecologie een sturingsmechanisme in het beheer ten behoeve van het behoud en de ontwikkeling van natuurwaarden. Uitgangspunt is dat het bos, de bloemweiden, de natuurlijke oevers, de moerasvegetaties en het water op basis van ecologische processen worden beheerd.

Omdat het plangebied reeds (intensief) als manegeterrein in gebruik is, gaat dit sturingsmechanisme hier minder sterk op en zijn er meer mogelijkheden voor (recreatieve) ontwikkeling.

Natuurwaarden ter plaatse van het projectgebied

In juni / juli 2009 is een ecologisch onderzoek⁶ uitgevoerd ter plaatse van het bestemmingsplangebied. De onderzoeksrapportage is bijgevoegd als bijlage 3 bij deze toelichting. De resultaten, conclusies en aanbevelingen van het onderzoek luiden als volgt:

Resultaten

Rond zonsondergang zijn geen uitvliegende vleermuizen vastgesteld. Er zijn twee individuen van de Gewone dwergvleermuis *Pipistrellus pipistrellus* op een later tijdstip in het onderzoeksgebied waargenomen. Dit betrof twee jagende dieren. De Huismus *Passer domesticus* is in het plangebied waargenomen. Deze soort staat op de lijst van vogels waarvan het nest jaarrond beschermd is, categorie 2. Er zijn echter geen verblijfplaatsen waargenomen in de te slopen aanbouw. Verder zijn er algemene broedvogels vastgesteld (zoals: Heggenmus *Prunella modularis*, Houtduif *Columba palumbus*, Merel *Turdus merula*, Zanglijster *Turdus philomelos*, Winterkoning *Troglodytes troglodytes*).

Conclusie

Het grootste deel van de aanwezige soorten zijn algemene beschermde soorten die onder de vrijstellingsregeling in het kader van de Flora- en faunawet vallen. Er hoeven geen extra maatregelen genomen te worden voor de Huismus in het kader van de Flora- en faunawet. Wel kunnen er in/aan het nieuwe gebouw voorzieningen getroffen worden om de Huismus in de toekomst broedgelegenheden te bieden. Dit is echter geen wettelijke verplichting. Voor de Gewone dwergvleermuis geldt dat deze een strengere beschermingsstatus geniet. Er werden ten tijde van het onderzoek geen verblijfplaatsen in de te slopen aanbouw aangetroffen. De aanbouw lijkt niet erg geschikt te zijn als kraamkolonieplaats. In de aanbouw ontbreken spouwmuren en ook de omstandigheden in het gebouw zijn voor dwergvleermuizen niet optimaal. Daar komt bij dat de dieren die in de omgeving aangetroffen werden pas meer dan anderhalf uur na zonsondergang aanwezig waren, wat aangeeft dat ze ten tijde van het onderzoek geen verblijfplaats hadden in de aanbouw. Ook het feit dat het slechts om enkele dieren ging, is een indicatie dat er geen kraamkolonie in de aanbouw aanwezig was. Er zal geen belangrijk jachtgebied verdwijnen. De bestaande bomenrij zal gehandhaafd blijven en ook in de directe omgeving zal er meer dan voldoende jachtgebied behouden blijven. Het is mogelijk dat de aanbouw in het najaar gebruikt wordt als paarplaats. Voor onderzoek naar paarplaatsen was het te vroeg in het seizoen. In de directe omgeving van de aanbouw zullen er bij sloop van de aanbouw echter ruim voldoende geschikte alternatieve paarplaatsen beschikbaar blijven, zodat er geen sprake zal zijn van een significant nadelig effect op de populatie.

Aanbevelingen

Ten aanzien van de sloop handhaaft het ministerie van LNV de regel dat maximaal twee weken voor de sloop de gebouwen en bomen nogmaals gecontroleerd dienen te worden op de aanwezigheid van vleermuizen en vogels. Dit hoort te worden gedaan door een deskundige. Daarnaast dient er rekening gehouden te worden met het broedseizoen van vogels. Binnen deze periode (globaal van 15 maart - 15 juli, soortspecifiek), maar ook daarbuiten, mogen door werkzaamheden geen broedende vogels, hun nesten of jongen verstoord worden. Aanbevolen wordt geen activiteiten zoals rooien, kappen en grondverzet, in de broedtijd van vogels uit te voeren, tenzij onderzoek door een deskundige heeft uitgewezen dat van broedgevallen op het moment van slopen of rooien geen sprake is.

⁶ Natuur-Wetenschappelijk Centrum, *Flora- en faunaonderzoek op en rondom de uit te breiden manege in het Kralingse Bos te Rotterdam*, W 384, Dordrecht, juli 2009

6.8.3. *Conclusie*

Op basis van het uitgevoerde ecologische onderzoek blijkt dat het bestemmingsplan geen belemmeringen van de aspecten 'flora en fauna' ondervindt.

6.9. **Geur**

6.9.1. *Kader*

Bij de realisatie van geurgevoelige bebouwing dient te worden nagegaan of het plangebied is gelegen binnen zones van gezoneerde industrieterreinen en/of stankcirkels van bedrijven. Andersom dient bij de realisatie van een bedrijf of inrichting met een stankcirkel worden afgewogen of geen onevenredige hinder voor de omgeving zal optreden.

6.9.2. *Onderzoek*

In paragraaf 6.3. is al ingegaan op de milieuv vergunning die voor de huidige inrichting is afgegeven. Ten tijde van het afgeven van deze vergunning is ook ingegaan op de aanwezige mestplaats, waar vandaan vermoedelijk de meeste geurhinder zal optreden. Geconstateerd is dat deze mestplaats voldoende afstand kent tot aan nabijgelegen woningen en derhalve geen belemmeringen oplevert. Aangezien de mestplaats behouden blijft op de huidige locatie en tevens het aantal paarden / pony's nagenoeg niet toeneemt, blijft deze constatering overeind.

6.9.3. *Conclusie*

Het bestemmingsplan ondervindt van het aspect 'geur' geen belemmeringen

6.10. **Duurzaamheid en energie**

6.10.1. *Kader*

In de bouwverordening is een aantal minimale eisen verwoord omtrent duurzaam bouwen en energie. De gemeente Rotterdam stimuleert daarnaast op diverse manieren duurzaam bouwen.

6.10.2. *Onderzoek*

Planrealisatie zal plaatsvinden conform het gestelde in het bouwbesluit en de gemeentelijke bouwverordening voor wat betreft de minimumeisen voor duurzaam bouwen en energie. In het nieuwe CHIO-gebouw vindt dubbel ruimtegebruik plaats.

6.10.3. *Conclusie*

Voldaan wordt aan de eisen uit het bouwbesluit en de gemeentelijke bouwverordening.

6.11. **Kabels & leidingen**

Blijkens het vigerende bestemmingsplan zijn in of in de nabijheid van het plangebied geen kabels en / of leidingen aanwezig die van planologische betekenis zijn.

Met de eventueel aanwezige overige kabels en/of leidingen zal bij de planrealisatie zorgvuldig rekening worden gehouden. Indien nodig worden kabels en / of leidingen verlegd. De toekomstige realisatie van het CHIO-gebouw zal worden aangesloten op het bestaande elektriciteits-, communicatie-, drinkwater- en rioleringsnetwerk ter plaatse van het projectgebied.

6.12. **Molenbiotop**

In de omgeving van het gebied, ten noordwesten van het plangebied, staan twee molens. De bijbehorende molenbiotopen overlappen het plangebied niet en vormen daarom geen belemmering voor de ontwikkeling.

6.13. **Bezonning & uitzicht**

Hoewel het nieuwe gebouw over een lengte van circa 75 meter vanaf de Kralingseweg het uitzicht op de bosrand van het Kralingse Bos wegneemt, worden de negatieve gevolgen door een zorgvuldige inpassing van het gebouw zo klein mogelijk gehouden. Het gebouw wordt in het verlengde van de reeds aanwezige stallen gebouwd en vormt daarmee een logische afsluiting van de bebouwing rondom de centrale wedstrijdbaan. De hoogte van het gebouw is niet hoger dan de bomen in het Kralingse Bos en tevens blijft, door de ruimte die open wordt gehouden tussen het bestaande gebouw en het toekomstige gebouw, het zicht op het bos nog enigszins gewaarborgd.

6.14. **Windhinder**

Als gevolg van planrealisatie zal, gezien de beperkte hoogte van de nieuwbouw, geen sprake zijn van een gewijzigde situatie in het kader van windstromen.

6.15. **Lichthinder**

In paragraaf 6.3. is al ingegaan op de milieuvergunning die voor de huidige inrichting is afgegeven. Ten tijde van het afgeven van deze vergunning is ook ingegaan op het aspect lichthinder. Geconstateerd is dat dit aspect geen belemmeringen vormt omdat er voldoende afstand is tussen de inrichting tot aan nabijgelegen woningen. Aangezien de terreininrichting ten behoeve van lichthinder ongewijzigd blijft, blijft deze constatering overeind.

Ten tijde van de aanvraag om de gewijzigde milieuvergunning zal het aspect 'lichthinder' opnieuw worden beoordeeld. Ingevolge het Integraal Structuurplan Buitenruimte Kralingse Bos zal daarbij, naast aandacht voor lichthinder ten opzichte van woningen, ook aandacht dienen te worden geschonken aan lichthinder in relatie tot het bos zelf. Het is vanuit flora- en faunabelangen namelijk niet wenselijk dat onevenredige lichthinder optreedt richting het bos. Onder meer uilen kunnen daarvan hinder ondervinden.

Het is overigens niet aannemelijk dat de situatie aangaande lichthinder aanzienlijk zal verslechteren ten opzichte van de huidige situatie; daar het nieuwe gebouw zich zal oriënteren juist in de richting van het bos af. Misschien impliceert de realisatie van het nieuwe CHIO-gebouw wel minder lichthinder dan in de huidige situatie, aangezien het gebouw gezien haar situering en hoogte juist als afschermend element kan worden beschouwd tussen de - verlichtte - wedstrijdbaan en het noordelijk gelegen bos. Dit zal bij de aanvraag om gewijzigde milieuvergunning worden getoetst. Indien aan de orde kunnen alsdan maatregelen worden getroffen om de eventuele extra lichthinder die zal optreden, zoveel mogelijk teniet te doen.

7. Financiële uitvoerbaarheid

Het bouwplan ten behoeve van de realisatie van een nieuw CHIO-gebouw op het manegeterrein in het Kralingse Bos betreft een particulier initiatief. Het verhaal van de bij de planvorming betrokken kosten is vastgelegd in een anterieure overeenkomst tussen de initiatiefnemer en de gemeente.

Gezien het bovenstaande wordt de financiële uitvoerbaarheid voldoende gewaarborgd geacht en is het opstellen van een exploitatieplan niet noodzakelijk.

8. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

8.1. Overleg ex artikel 3.1.1. Bro

In het kader van het overleg ex artikel 3.1.1. van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is het voorontwerpbestemmingsplan in augustus 2009 aan een aantal overlegpartners toegezonden waarbij om advies is gevraagd. Het betreft de volgende instanties:

- Provincie Zuid-Holland
- VROM-Inspectie
- Veiligheidsregio Rotterdam-Rijnmond (VRR)
- Gasunie
- Hoogheemraadschap Schieland en de Krimpenerwaard
- Rijkswaterstaat

Verder is het stuk toegezonden aan de DCMR Milieudienst Rijnmond, in verband met de beoordeling van de diverse milieuonderzoeken.

Aan de instanties is een aantal weken tijd gegeven om een reactie kenbaar te maken. De provincie Zuid-Holland, VROM, de Veiligheidsregio en de DCMR hebben binnen de termijn gereageerd. Van de Gasunie en Rijkswaterstaat is geen reactie ontvangen. Derhalve wordt er vanuit gegaan dat deze instanties kunnen instemmen met het voorliggende plan. Van het Hoogheemraadschap is binnen de termijn geen reactie ontvangen, echter met deze partij is in de planvormingsfase reeds informeel overeenstemming bereikt. Nadat de termijn van het kenbaar maken van een reactie was afgelopen, is alsnog een positief advies ontvangen van het Hoogheemraadschap.

De ontvangen reacties, alsmede de reactie hierop vanuit de gemeente, worden hieronder uiteen gezet.

Provincie Zuid-Holland

(het betreft een gecoördineerde reactie van alle betrokken directies van de provincie, alsmede de stadsregio Rotterdam)

Overlegreactie

Door de provincie wordt aangegeven dat nog geen overleg heeft plaatsgevonden met de waterbeheerder. In het bestemmingsplan dient te worden aangegeven hoe het advies van de waterbeheerder is verwerkt in de regels en op de kaart. Door de toename aan verharding dient er circa 125 m² (=10%) extra open water te worden gerealiseerd, ofwel dient er watercompensatie op een andere wijze te worden bewerkstelligd. De waterparagraaf van het bestemmingsplan bevat nog onduidelijkheden. Deze waterparagraaf dient te worden verduidelijkt en aangepast.

Reactie gemeente

Hoewel er ten tijde van het voorontwerpbestemmingsplan nog geen keuze was gemaakt voor een oplossing voor de benodigde watercompensatie, is er - in de planvormingsfase van de toekomstige terreininrichting - al wel overleg gevoerd met de waterbeheerder(s); zoals al in de waterparagraaf van het voorontwerpbestemmingsplan was vermeld. Er is overleg gepleegd met zowel het Hoogheemraadschap als met Bosbeheer.

Nadat het voorontwerpbestemmingsplan tot stand was gekomen, is nader overleg gevoerd met de twee bovengenoemde partijen. Uiteindelijk is bepaald om de benodigde watercompensatie op te lossen middels een verzamelbak onder het nieuwe CHIO-gebouw. Binnen de termijn voor het geven van een vooroverlegreactie ex artikel 3.1.1. Bro is geen formeel advies gekomen vanuit het Hoogheemraadschap. Er was echter in informele zin dus al wel overeenstemming bereikt. Nadat de termijn voor het geven van een overlegreactie was verstreken, is alsnog een reactie ontvangen van het Hoogheemraadschap. Het hoogheemraadschap adviseert, nadat nog een tweetal tekstuele wijzigingen was doorgevoerd, positief over de waterparagraaf. De waterparagraaf is in het ontwerpbestemmingsplan op het bovenstaande aangepast.

VROM-inspectie

Overlegreactie

Door de VROM-inspectie wordt aangegeven dat het plan de betrokken rijksdiensten geen aanleiding geeft tot het maken van opmerkingen, gelet op de nationale belangen in de Realisatieparagraaf Nationaal Ruimtelijk Beleid (RNRB).

Reactie gemeente

De reactie wordt voor kennisgeving aangenomen; er zijn geen aanpassingen in het bestemmingsplan noodzakelijk.

Veiligheidsregio Rotterdam-Rijnmond (VRR)*Overlegreactie*

De VRR merkt op dat voor dit plan geen externe veiligheidsaspecten zijn geconstateerd. Wel wordt aandacht gevraagd voor de aandachtspunten 'bluswatervoorzieningen' en 'bereikbaarheid' in het bouwplan. Geconstateerd is dat in de huidige situatie de bereikbaarheid voor hulpdiensten beperkt is en er binnen het plangebied geen bluswatervoorzieningen aanwezig zijn. Een verbetering van deze situatie is noodzakelijk. Bij het uiteindelijke inrichtingsplan dient te worden voldaan aan de randvoorwaarden aangaande de bereikbaarheid, ontsluiting en bluswatervoorziening conform de richtlijnen van de Nederlandse Vereniging voor Brandweezorg en Rampenbestrijding (NVBR).

Reactie gemeente

De opmerking over externe veiligheid wordt voor kennisgeving aangenomen; er zijn geen aanpassingen in het bestemmingsplan noodzakelijk.

Aangaande de opmerkingen over bluswatervoorzieningen en bereikbaarheid: in de verdere planuitwerking zal aan deze aspecten uiteraard aandacht worden geschonken; het bestemmingsplan is niet het instrument om één en ander hieromtrent te regelen. Over deze aspecten wordt al enige tijd overleg gevoerd met de afdeling Brandveiligheid van de Regionale Brandweer Rotterdam-Rijnmond en is er tussen beide partijen al een voorstel voor posities van de brandkranen vastgesteld. Er moet nog overeenstemming worden bereikt met het waterbedrijf. Afsproken is, dat deze aspecten bij de daadwerkelijke bouw (bouwvergunning) van het CHIO-gebouw meegenomen zullen worden. Er zijn geen aanpassingen in het bestemmingsplan noodzakelijk.

DCMR Milieudienst Rijnmond*Overlegreactie*

DCMR geeft aan akkoord te zijn met het voorontwerpbestemmingsplan. Wel wordt aangegeven dat nog geen verzoek is ontvangen om de milieuvergunning van de manege aan te passen. De bouwvergunning wordt niet eerder verleend dan wanneer zeker is dat de milieuvergunning kan worden afgegeven.

Reactie gemeente

Er dient inderdaad een aangepaste milieuvergunning te worden aangevraagd; zoals ook reeds is aangegeven in paragraaf 6.3. van de toelichting. De aangepaste milieuvergunning zal tijdig worden aangevraagd. Dit geschiedt buiten de bestemmingsplanprocedure om. De reactie wordt dan ook voor kennisgeving aangenomen; er zijn geen aanpassingen in het bestemmingsplan noodzakelijk.

8.2. Inspraak / terinzagelegging

Het bouwplan is in strijd met het vigerende bestemmingsplan. Een projectbestemmingsplanprocedure op grond van de (nieuwe) Wet ruimtelijke ordening (Wro) is noodzakelijk om de bouw mogelijk te maken. De uniforme openbare voorbereidingsprocedure op basis van afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) is doorlopen. Onderdeel van deze procedure is een terinzagelegging. Het ontwerpbestemmingsplan is gedurende zes weken ter inzage gelegd. Gedurende deze periode kon een ieder zijn of haar zienswijze omtrent het plan kenbaar maken. In de terminologie van de deelgemeentelijke Participatienota wordt deze vorm van participatie aangeduid als 'adviseren'. De ingediende zienswijzen spelen een volwaardige rol in de besluitvorming.

Voorafgaande aan de terinzagelegging is een publicatie omtrent het voornemen gewenst. Hiertoe is een publicatie in de dagbladen en op de intranetsite van de deelgemeente geplaatst. De publicatie houdt slechts in dat er door de ontwikkelaar voor het plangebied 'Manege Kralingse Bos' een projectbestemmingsplan wordt voorbereid.

Tijdens de periode van de terinzagelegging is een informatiebijeenkomst voor de omgeving georganiseerd. Doel hiervan was om de omwonenden goed te informeren over het bouwvoornemen. Hierdoor konden zij zich een goede mening over het plan vormen. Wanneer de omwonenden zich niet konden verenigen met het plan, dan konden zij aan de hand van de verschaft informatie een zienswijze kenbaar maken.

Gedurende de periode van de terinzagelegging zijn acht zienswijzen ingediend. De zienswijzen zijn allen ontvankelijk verklaard, zijn samengevat en van een reactie voorzien in de als bijlage 5 opgenomen "Zienswijzenrapportage bestemmingsplan "Manege Kralingse Bos"". Naar aanleiding van de zienswijzen alsmede op basis van ambtshalve wijzigingen, is het ontwerpbestemmingsplan ten behoeve van vaststelling op onderdelen aangepast. De aanpassingen hadden betrekking op het verankeren van de watercompensatieplicht in de regels van het plan alsmede op het toevoegen van de bepaling 'in meters' in het renvooi van de verbeelding achter de maatvoeringsaanduidingen 'maximale bouwhoogte' en 'maximale goot- en bouwhoogte'. Daarnaast is de tekst in de toelichting aangepast op de punten 'parkeren' en het aantal evenementen. Tot slot zijn enkele redactionele wijzigingen doorgevoerd.

De exacte wijzigingen zijn opgesomd in het vaststellingsbesluit en de daarbij als bijlage behorende zienswijzenrapportage. Ook de wijziging in de toelichting omtrent het parkeren is daarin verwoord.

9. Planning en procedure

Om het bouwplan voor het nieuwe CHIO-gebouw juridisch-planologisch mogelijk te maken, is de procedure om te komen tot een bestemmingsplan gevolgd.

Het bestemmingsplan is vastgesteld in de vergadering de deelraad van Kralingen-Crooswijk op 17 mei 2010⁷. De bevoegdheid tot vaststelling lag in dit geval, omdat sprake is van een gesloten anterieure overeenkomst, bij de deelgemeenteraad.

Na de beroepstermijn is, op 23 juli 2010, het bestemmingsplan onherroepelijk geworden. Hierna kan een bouwvergunning worden verleend. Het CHIO Rotterdam-bestuur is voornemens daarna zo spoedig mogelijk te starten met de bouw. Het nieuwe gebouw dient uiterlijk eind juli 2011 gereed te zijn. Het EK Dressuur wordt aansluitend gehouden van 18 t/m 21 augustus 2011.

Om te komen tot een vaststelling van het bestemmingsplan zijn diverse fases in het bestemmingsplanproces doorlopen. Na de fase van het voorontwerpbestemmingsplan is een ontwerpbestemmingsplan opgesteld. Met het ontwerp is de formele (wettelijke) bestemmingsplanprocedure gestart. Het ontwerpbestemmingsplan is gedurende zes weken ter inzage gelegd waarbij zienswijzen konden worden ingediend (zie ook hoofdstuk 8). Hierna kon het bestemmingsplan worden vastgesteld. Na de beroepsperiode is het plan onherroepelijk geworden.

⁷ Besluitnummer: III.10-032

