

INHOUDSOPGAVE

1.	Inleiding	5
2.	Huidige situatie	7
2.1.	Beschrijving huidige situatie	7
2.2.	Vigerende plannen	9
3.	Voorwaarden en uitgangspunten	11
3.1.	Plannen rijksoverheid	11
3.2.	Plannen provincie	11
3.3.	Plannen stadsregio Rotterdam	12
3.4.	Plannen gemeente Rotterdam en deelgemeente IJsselmonde	12
3.4.1.	Stadsplan Rotterdam	12
3.4.2.	Beleidsnota Verkeer en Vervoer	13
3.4.3.	Rotterdams Milieubeleidsplan II (RMP II)	13
3.4.4.	Ontwikkelingsvisie IJsselmonde	14
3.4.5.	Economische Visie IJsselmonde	14
3.4.6.	Horecanota IJsselmonde	14
3.4.7.	Ruimtelijk Plan Rotterdam 2010	15
3.4.8.	Parkstad	15
4.	Planbeschrijving	17
4.1.	Relatie met de omgeving	17
4.2.	'De Veranda'	17
4.3.	De Stadiondriehoek	21
4.4.	Woningbouwprogramma	22
4.5.	Commercieel programma	23
4.6.	Verkeer en vervoer	27
5.	Milieu	31
5.1.	Geluid	31
5.2.	Bodem	32
5.3.	Externe veiligheid	32
5.4.	Luchtkwaliteit	33
5.5.	Duurzaam bouwen	33

6	Juridische vormgeving	35
7.	Uitvoerbaarheid	37
7.1	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	37
7.2	Sociale veiligheid	37
7.3	Economische uitvoerbaarheid	37
8.	Resultaten overleg en inspraak	39
8.1	Resultaten vooroverleg ex artikel 10 Bro	39
8.2	Resultaten Inspraak en commentaar	51
	VOORSCHRIFTEN "OLYMPUS"	54
	BESCHRIJVING IN HOOFDLIJNEN (ALGEMEEN)	55
Artikel 1	BEGRIPSBEPALINGEN	58
Artikel 2	ALGEMENE BEPALINGEN OMTRENT HET BOUWEN	61
Artikel 3	WONINGEN-LAAGBOUW	62
Artikel 4	WOONDOELEINDEN 1	63
Artikel 5	WOONDOELEINDEN 2	64
Artikel 6	WOONDOELEINDEN 3	65
Artikel 7	WOONDOELEINDEN 4	66
Artikel 8	GEMENGDE BEBOUWING 1	67
Artikel 9	GEMENGDE BEBOUWING 2	68
Artikel 10	GEMENGDE BEBOUWING 3	69
Artikel 11	GEMENGDE BEBOUWING 4	70
Artikel 12	GEMENGDE BEBOUWING 5	71
Artikel 13	GEMENGDE BEBOUWING 6	72
Artikel 14	GEMENGDE BEBOUWING 7	74
Artikel 15	DETAILHANDEL 2	75
Artikel 16	KANTOREN 1	77
Artikel 17	KANTOREN 2	78
Artikel 18	PERIFERE DETAILHANDEL	79
Artikel 19	GROOTHANDEL	80
Artikel 20	RECREATIEVE DOELEINDEN	81
Artikel 21	TUIN	82
Artikel 22	VERBLIJFSGEBIED	83

Artikel 23	VERKEERSGEBIED	86
Artikel 24	(HOOFD)VERZAMELWEG	87
Artikel 25	WATER.....	88
Artikel 26	WATERKERING	89
Artikel 27	SPOORWEG	88
Artikel 28	LEIDINGSTRAAT	89
Artikel 29	VRIJSTELLING.....	90
Artikel 30	NADERE EISEN	91
Artikel 31	GEBRUIK.....	92
Artikel 32	OVERGANGSBEPALINGEN.....	93
Artikel 33	NAAMGEVING	93
Lijst van bedrijfstypen behorende bij de "Voorschriften Olympus"		94
Toelichting.....		94
BIJLAGEN.....		97

1. Reacties van de Provinciale Planologische Commissie dd. 15-01-1998 en 01-07-1998
2. Samenvatting rapport "Externe veiligheid en bestemmingsplan Olympus"
3. Architectonische en stedenbouwkundige uitgangspunten
4. "Deelrapport parkeerbehoefte Veranda" dd. 4-12-2001 (Dienst Stadstoezicht Rotterdam en Ontwikkelingsbedrijf Rotterdam)
5. Besluiten hogere grenswaarden:
 - Wegverkeerslawaaai d.d. 27 februari 1996 t.b.v. vak A + B
 - Industrielawaai d.d. 27 februari 1996 t.b.v. vak A + B

 - Wegverkeerslawaaai d.d. 10 juni 1996 t.b.v. vak C
 - Spoorweglawaaai d.d. 10 juni 1996 t.b.v. vak C

 - Wegverkeerslawaaai d.d. 31 januari 1997 t.b.v. vak D
 - Spoorweglawaaai d.d. 31 januari 1997 t.b.v. vak D

 - Wegverkeerslawaaai d.d. 27 februari 1996 t.b.v. vak E
 - Spoorweglawaaai d.d. 27 februari 1996 t.b.v. vak E

 - Wegverkeerslawaaai d.d. 27 februari 1996 t.b.v. vak F
 - Spoorweglawaaai d.d. 27 februari 1996 t.b.v. vak F

- Wegverkeerslawai, d.d 12 november 2001 t.b.v. resterende plangebied Olympus
- Spoorweglawai, d.d 12 november 2001 t.b.v. resterende plangebied Olympus

KAARTEN

Bestemminingsplankaart
Kadastrale- en huisnummerkaart
Geluidskaart

1. Inleiding

Het bestemmingsplangebied is een onderdeel van het studieproject 'Olympus' dat in 1993 werd afgerond. Dit project omvatte het gebied tussen het spoor Rotterdam-zuid - Dordrecht, de Nieuwe Maas, de Adriaan Volkerlaan en de Kreekhuisenlaan. Binnen dit plangebied bevinden zich de Stadiondriehoek, die ontwikkeld is als een stedelijk forum voor sport en vrije tijd, en de rivieroever, waar op het voormalige Piet Smitterrein een geïntegreerd woon- en werkgebied gerealiseerd wordt. Het creëren van werkgelegenheid is een belangrijke doelstelling van het plan. De verbrede Stadionweg heeft een belangrijke functie als de entree van de Kop van Zuid via de 'Laan op Zuid'.

Begin 1992 hebben de wethouder Ruimtelijke Ordening en Economische Ontwikkeling en het dagelijks bestuur van de Deelgemeente IJsselmonde aan de directeur van de Dienst Stedebouw en Volkshuisvesting en de directeur van het Ontwikkelingsbedrijf Rotterdam opdracht gegeven tot het vervaardigen van een Nota Ontwikkelingsmogelijkheden Olympus. In juli 1992 verscheen de 'Startnotitie Olympusproject'. Deze startnotitie gaf de resultaten weer van de eerste studiefase. Op basis van deze studie werd een ontwikkelingsrichting geformuleerd. In augustus 1993 verscheen vervolgens de nota 'Olympus - overzicht van de ontwikkelingen'. Op basis van deze nota is verder gewerkt aan de herontwikkeling van de diverse locaties binnen het Olympus-gebied.

Voor het voormalige Piet Smitterrein werd in 1994 het 'Masterplan Piet Smitterrein' gepresenteerd. Dit plan, waarmee zowel de deelgemeente IJsselmonde als het college van B & W eind 1994 op hoofdlijnen hebben ingestemd, is de stedenbouwkundige onderlegger voor de ontwikkeling van het 'Veranda'-gebied.

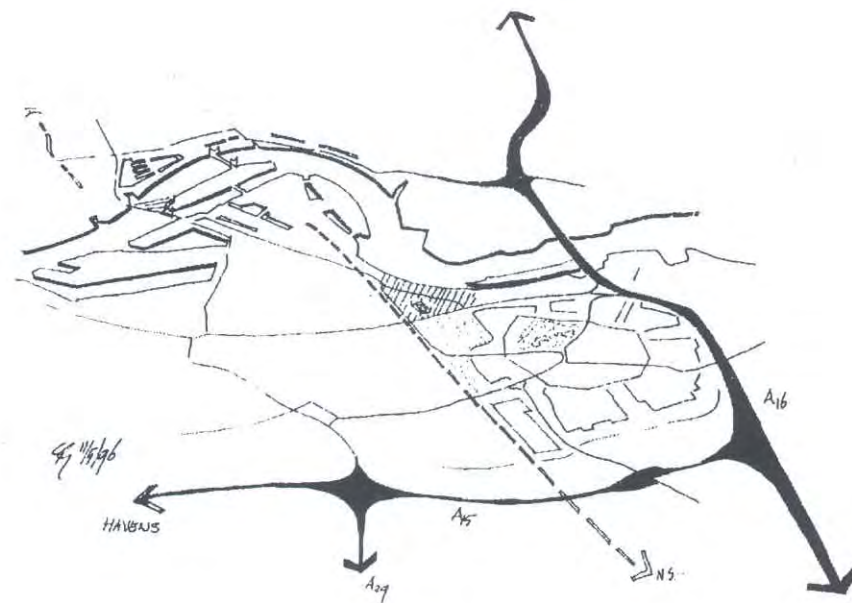


Studiegebied Olympus

In het onderhavige bestemmingsplan zijn afzonderlijke deelgebieden onderscheiden, welke de komende periode een forse verandering zullen en ten dele reeds hebben ondergaan:

- de 'Stadiondriehoek' met het daarbinnen gelegen stadion Feijenoord is ingericht en versterkt als een forum voor sport en vrije tijd, volgens de visie van het Stadsplan Rotterdam.
- de in 1999 voltooide topsporthal vormt een zeer belangrijke bijdrage;
- de bereikbaarheid en ontsluiting van de aanwezige bedrijfsterreinen en het voormalige Piet Smitterrein zijn verbeterd door de directe aansluiting op het centrumgebied van Rotterdam en de verbreding van de Stadionweg waarin de nieuwe tramverbinding met het centrum van de stad is aangelegd;
- de herontwikkeling van de locatie van de voormalige scheepswerf 'Piet Smit' met woningbouw en commerciële functies op basis van het eind 1994 vervaardigde 'Masterplan Piet Smit'.

Deze herontwikkeling en revitalisering van het totale gebied vormen de directe aanleiding voor het opstellen van dit bestemmingsplan. Vooruitlopend daarop is een aantal procedures ex artikel 19 WRO gevoerd teneinde tijdig met de geplande bouw te kunnen starten. Binnen het in 1995 gestarte project 'Masterplan IJsselmonde-centrum' zijn nadere stedenbouwkundige en infrastructurele voorstellen geformuleerd voor de overige onderdelen van het 'Olympus-project'.



Ligging op de zuidelijke Maasoever

2. Huidige situatie

2.1. Beschrijving huidige situatie

Ligging en karakteristiek

De Stadiondriehoek en het voormalige Piet Smitterrein vormen de noordwestelijke begrenzing van de deelgemeente IJsselmonde. In het noordwesten wordt het gebied begrensd door het bestemmingsplangebied Kop van Zuid, in het noorden door de Nieuwe Maas, in het oosten door het bedrijventerrein Stadionweg, in het zuiden door de Marathonweg en in het westen door de spoorzone Rotterdam-Dordrecht. De Stadionweg volgt de waterkering langs de Maas en scheert langs het voormalige Piet Smitterrein en de Stadiondriehoek. Het voormalige Piet Smitterrein ligt in de zuidelijke buitenbocht van de Nieuwe Maas en is onderdeel van de rivieroever van IJsselmonde. Dit gebied is buitendijks gelegen. De Stadiondriehoek is aan alle kanten omsloten door infrastructuur. De aanwezigheid van het stadion Feijenoord is opvallend en het imposante gebouw is vanuit diverse richtingen in de stad waarneembaar.

De ruimtelijke karakteristiek van het plangebied wordt bepaald door de aanwezigheid van grote infrastructurele elementen:

- de rivier aan de noordzijde,
- de spoorbaan Rotterdam-Dordrecht in het westen,
- de waterkering evenwijdig aan de rivier,
- de Stadionweg en Marathonweg.

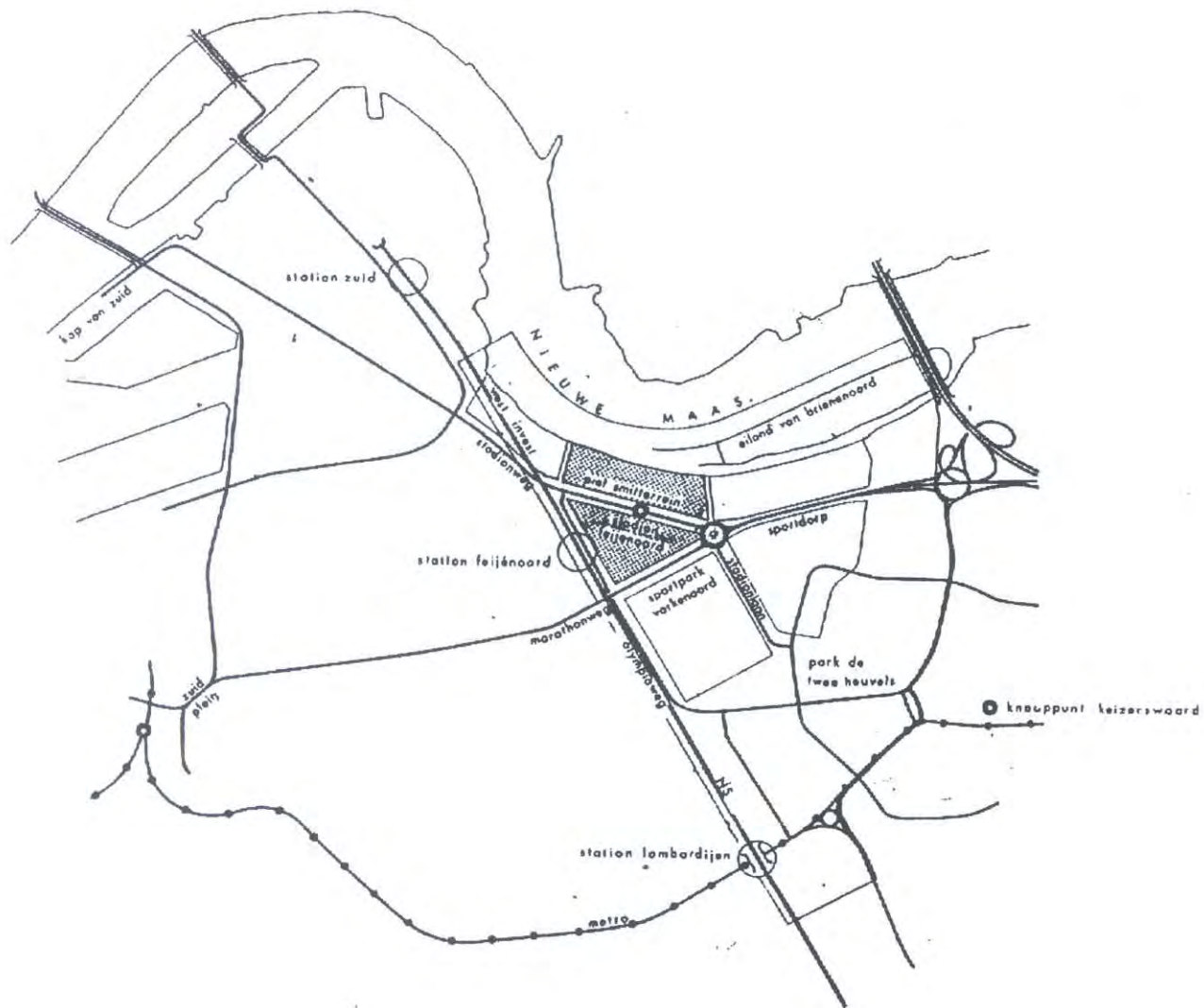
Plaatsbepaling in de stad

De spoorbaan Rotterdam - Dordrecht vormt een belangrijk kenmerk voor dit deel van de stad. Deze spoorbaan vormt een lineaire doorsnijding van het zuidelijk stadsdeel en is nagenoeg ondoordringbaar. Relaties tussen de gebieden ten westen en ten oosten van de spoorzone zijn alleen mogelijk door middel van viaducten en tunnels. Omdat voorheen

alleen het Marathon-viaduct en de tunnel bij station Lombardijen deze relatie op een kwalitatief aanvaardbaar niveau verzorgden, kan gesteld worden dat het plangebied relatief geïsoleerd lag. De overige verbindingen, zoals de West-Varkenoordse brug en de Buitendijktunnel konden het onderhavige gebied onvoldoende uit het isolement halen. Door de ontwikkeling van de oude havengebieden en de bouw van de Erasmusbrug, is een verbeterde relatie met de hoofdinfrastructuur van de stad, de Stadionweg - A16, ontstaan. De West-Varkenoordse brug is vervangen door een breder viaduct, zodat de Stadionweg over het spoor is aangesloten op de Laan op Zuid in de Kop van Zuid. De rivier de Nieuwe Maas is in alle opzichten structuur- en beeldbepalend voor de stad Rotterdam, maar ligt door de aanwezigheid van bedrijfsterreinen afgeschermd van Groot-IJsselmonde. De tuinstad IJsselmonde, tot stand gekomen in de jaren zestig, is niet ontwikkeld aan de rivier en kent ook nauwelijks ruimtelijke relaties met de rivieroever. De aanwezige barrières als invalswegen en rivierdijken zijn daarvoor te groot. Bovendien worden de buitendijkse gronden voor een groot deel gebruikt voor industriële activiteiten; bedrijvigheid in het noordwestelijk deel en intensieve bedrijvigheid en perifere detailhandel in het oostelijke deel.

Huidige functies in het plangebied

In het gebied bevinden zich twee bedrijventerreinen en enkele bedrijven binnen de Stadiondriehoek. Het bedrijventerrein ten noordwesten van het voormalige Piet Smitterrein bestaat uit diverse bedrijven, met name wat kleine industrie, groothandel en transportbedrijven. Het zijn bedrijven die in de milieuhindercategorie 2 en 3 vallen, met uitzondering van een categorie 4 bedrijf: een scheepsreparatiebedrijf. Langs de Stadionweg, tegenover het stadion, zijn een bandenservice bedrijf, een bouwbedrijf en een groothandel te vinden. In noordpunt van de Stadiondriehoek zijn onder andere perifere detailhandel, groothandel, kantoren en een autoreparatiebedrijf gevestigd. Het zijn bedrijven met een maximale hinderwetcategorie 3. Verspreid over het plangebied liggen twee brandstofverkooppunten. Binnen het deel van het plangebied dat aan het water grenst en inmiddels de naam 'de Veranda' heeft gekregen, zijn de eerste woningblokken reeds gerealiseerd.



2.2. *Vigerende plannen*

Voor 'de Veranda' vigeert de 'Bebouwingsverordening voor handels- en industrieterreinen' (vastgesteld op 9-1-1936; goedgekeurd 2-2-1937). Voor de Stadiondriehoek vigeren twee bestemmingsplannen:

- Wijziging van een gedeelte uit het uitbreidingsplan Linker Maasoever aan de Olympiaweg, (vastgesteld d.d. 16-12-1948; goedgekeurd 8-3-1949)
- Voor het stadion Feijenoord e.o. vigeert het bestemmingsplan "Wijziging van eenige gedeelten van het Uitbreidingsplan linker Maasoever" (vastgesteld 21-7-1938; goedgekeurd 25-1-1939)

Voor een deel van 'de Veranda' is op 12 december 2000 een voorbereidingsbesluit genomen.



3. Voorwaarden en uitgangspunten

Ten behoeve van de herontwikkeling van het gebied zijn voorwaarden en uitgangspunten geformuleerd. Naast het wettelijk kader en het vastgelegde provinciale en stedelijke beleid zijn vooral de volgende nota's en plannen van belang.

3.1 Plannen rijksoverheid

Structuurschema Verkeer en Vervoer II

Eén van de doelstellingen in het SVV II is het bereiken van een forse reductie van de groei van de automobiliteit. Omwille van een betere bereikbaarheid en leefbaarheid heeft de rijksoverheid voor de periode tussen 1986 en 2010 een groeibeperking tot maximaal 35% ten doel gesteld.

Vinex

In de Vierde Nota Ruimtelijke Ordening 1988 en de daarop volgende Vierde Nota Extra is het rijksbeleid met betrekking tot de woningbouw, de vestiging van kantoren en bedrijven en de mobiliteit geformuleerd. Binnen het beleidskader van de Vinex wordt als opgave genoemd het realiseren van 28.000 woningen in het binnenstedelijk gebied, waarvan 13 à 16.000 binnen het stadsgebied van Rotterdam. Ongeveer 10.000 daarvan zullen langs de rivier worden gerealiseerd. Deze locaties zullen met name in het duurdere segment ontwikkeld worden.

ABC-locatiebeleid

Het locatiebeleid richt zich op een betere bereikbaarheid van economische activiteiten en een beperking van de mobiliteit per auto. Een tweeledige doelstelling die in het werkdocument van het Rijk als volgt geformuleerd is: 'Een goede bereikbaarheid en een goede kwaliteit van het milieu zijn van groot belang voor het economisch en maatschappelijk functioneren van Nederland'. Het Rijk heeft hiervoor drie bereikbaarheidsprofielen geïntroduceerd, A-, B- en C-locaties. A-locaties zijn gelegen in

grootstedelijke centra nabij knooppunten van openbaar vervoerlijnen op regionaal- en nationaal niveau. Gedacht wordt aan locaties ten behoeve van hoofdkantoren en voorzieningen met een grootstedelijke allure. B-locaties zijn gelegen aan de rand van stedelijke gebieden, goed bereikbaar per openbaar vervoer en goed bereikbaar over de weg door de ligging nabij een afslag van een autosnelweg of regionale hoofdweg. B-locaties zijn bedoeld voor activiteiten die een combinatie van personen en goederen vervoer oproepen en afhankelijk zijn van wegverkeer en openbaar vervoer. C-locaties liggen in of aan de rand van de stedelijke gebieden met een zeer goede bereikbaarheid over de weg. Deze locaties zijn bedoeld voor bedrijven met veel goederentransport en relatief weinig personenverkeer.

3.2. Plannen provincie

Interim beleidsnota stadsregio Rotterdam, 1995, een herziening van het Streekplan Rijnmond uit 1986

In dit herziene Streekplan staat het plangebied aangeduid als 'stads en dorpsgebied, bestaand of in uitvoering'. Het Streekplan kent drie hoofddoelstellingen. Een daarvan heeft betrekking op milieuhygiëne en veiligheid. Met betrekking tot het wonen is het opheffen van de woningnood en het versterken van de woonfunctie in de bestaande stad een belangrijk uitgangspunt.

Over de economische aspecten wordt opgemerkt dat ruimtelijke voorwaarden dienen te worden geschapen ter ondersteuning van de ontwikkeling van de regionale economie. De spreiding van economische activiteiten dient een bijdrage te leveren aan de wederzijdse afstemming tussen wonen en werken.

3.3 Plannen stadsregio Rotterdam

Regionaal Verkeers en Vervoersplan stadsregio Rotterdam (RVVP)

Het RVVP van 1995 geeft een samenhangende visie op de regionale ontwikkeling van verkeer en vervoer tot het jaar 2010. Het RVVP is een nadere uitwerking en detaillering van de kadernota die in september 1993 door het algemeen bestuur van de vervoerregio Rijnmond werd vastgesteld. Zowel in de kadernota als in het RVVP is het verkeers- en vervoersbeleid van de rijksoverheid, zoals verwoord in het SVV II, vertaald en verbijzonderd naar het schaalniveau van de stadsregio Rotterdam. In het RVVP wordt het wegennet opgedeeld in drie categorieën:

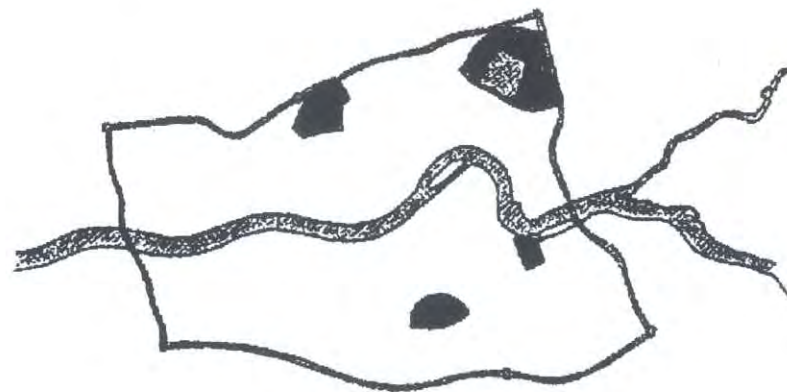
- autosnelwegen
- wegen van regionaal belang
- lokale wegen.

De Stadionweg/Laan op Zuid is aangemerkt als een weg van regionaal belang. Een weg van regionaal belang heeft derhalve een 'doorstromingsfunctie' en is van direct belang voor de ontsluiting van regionale economische centra op het rijkswegennet. In het regionale openbaar vervoer netwerk neemt de ontwikkeling van een vernieuwd tram-netwerk, TramPlus, een belangrijke positie in. Van belang is de aanleg van een TramPluslijn vanuit het centrum van Rotterdam over de Erasmusbrug en de Stadionweg naar het centrum van IJsselmonde en door naar de Beverwaard.

3.4 Plannen gemeente Rotterdam en deelgemeente IJsselmonde

3.4.1 Stadsplan Rotterdam

In het Stadsplan Rotterdam (1993), een visie op de ruimtelijke ontwikkeling tot 2005, wordt de Stadiondriehoek tezamen met het voormalig Piet Smitterrein ('de Veranda') als een 'hoekpunt' aangemerkt. Deze term wordt gebruikt om de inmiddels uiteenlopende en complexe ruimtelijke structuren van de Rotterdamse agglomeratie te ontleden en te karakteriseren. Dit wordt als volgt omschreven:



Hoekpunten

"Op de overgang van het centrale stedelijke gebied en het tapijt van naoorlogse woonwijken ligt een viertal belangrijke open ruimten: het Klaverblad, het Kralingse Bos, het Zuiderpark en de Stadiondriehoek. In de jaren dertig werden die gebieden voorbestemd te voorzien in de recreatiebehoeften van de Rotterdamse arbeiders. Door hun ligging worden deze gebieden de hoekpunten van de vooroorlogse stad genoemd. Met de stadsuitbreidingen van na de oorlog kregen de vier hoekpunten een veel centralere positie in de agglomeratie. De hoekpunten liggen aan de recreatieve hoofdroutes tussen de stad en de ommelanden."

Vanuit een stedelijke analyse worden in het Stadsplan ook ruimtelijke beleidsthema's geformuleerd voor de (her)ontwikkeling van de vier hoekpunten. Over de Stadiondriehoek wordt het volgende opgemerkt: *'Met als basis een vernieuwd stadion Feijenoord zal de Stadiondriehoek straks een forum zijn met grote accommodaties voor sportieve en*

massa-evenementen. Dit hoekpunt heeft een bijzondere waarde door zijn ligging in de buitenbocht van de rivier. Door de Stadiondriehoek ruimtelijk te verbinden met het gebied aan de overzijde van de Stadionweg kan die ligging worden uitgebuit."

3.4.2. Beleidsnota Verkeer en Vervoer

In de Beleidsnota Verkeer en Vervoer van de gemeente Rotterdam (maart 1993) vormt de Stadionweg een essentiële schakel in het stedelijk hoofdwegennet en is benoemd als hoofdverzamelweg. Het economisch verkeer vanuit de Kop van Zuid wordt via de radiaal Laan op Zuid, Stadionweg rechtstreeks op het rijkswegennet -A16- aangesloten. Eén van de doelstellingen uit de Beleidsnota Verkeer en Vervoer is het beperken van de groei van het autoverkeer in de Rotterdamse regio. Een goede bereikbaarheid per openbaar vervoer is hierbij van groot belang.

De belangrijkste vervoerslijnen door en nabij het plangebied zijn:

- de spoorlijn Rotterdam - Dordrecht met de stations "Zuid", "Stadion" en "Lombardijen"
- de realisatie van de metroverbinding Zuidplein - Vaanweg-Lombardijen - Ridderkerk met een halte bij station Lombardijen (onzeker)
- de realisatie van de TramPluslijn van Rotterdam Centrum naar IJsselmonde Centrum

Voor de stadsregio Rotterdam-Rijnmond wordt een nieuw tramsysteem ontwikkeld. In tegenstelling tot de huidige stadstram, die een gemiddelde snelheid kent van circa 18 km/uur, zal het TramPlus-systeem een snelheid hebben van ongeveer 25 km/uur. Dit vervoer is vooral bedoeld om in een straal van 3-7 km vanaf het centrum van de agglomeratie de verbindingen te intensiveren. Het systeem krijgt zo in samenhang met het spoorweg- en metronet een regionaal verbindende functie.

In de beleidsnota Verkeer en Vervoer is het 'Masterplan TramPlus' opgenomen. Hierin staat het toekomstig netwerk gepresenteerd, waarvan een trampluslijn op de Stadionweg onderdeel uitmaakt. De TramPlus-verbinding Rotterdam-centrum naar IJsselmonde over de

Stadionweg is reeds aangelegd tot en met de rotonde op de Stadionweg inclusief een halte tegenover het stadion. De verlenging tot IJsselmonde-centrum is gereed in 2004.

3.4.3. Rotterdams Milieubeleidsplan II (RMP II)

Het Rotterdamse milieubeleid is weergegeven in het Rotterdams Milieubeleidsplan II, RMP II, van april 1995.

Het compacte-stad beleid heeft naast een ruimtelijk aspect ook een milieudoelstelling. Het concentreren van nieuwe woon- en werklocaties in bestaand stedelijk gebied heeft een aantal milieuvoordelen: terugdringing van de mobiliteit, het sparen van het open landelijke gebied en een efficiënte omgang met energie. In het Nationaal Milieubeleidsplan II, NMP II, is de bouwsector als één van de doelgroepen van het milieubeleid aangewezen. Duurzame stedenbouw bestrijkt het hele scala van locatiekeuze tot en met het scheiden en een hergebruik van bouwmaterialen. De herontwikkeling van de beide deelgebieden Stadiondriehoek en 'de Veranda' moet passen binnen de voorwaarden van milieuwetgeving en milieubeleid. In het kader van dit bestemmingsplan zijn behalve aspecten van duurzame stedenbouw, mobiliteitsbeperking en duurzaam bouwen, ook een aantal milieuhygiënische aspecten van belang zoals, geluidhinder, externe veiligheid, bodemkwaliteit en de uitstoot van lucht-verontreinigende stoffen.

In de nota "Duurzaam bouwen op de Veranda" van juni 1997 is nader op de diverse aspecten van duurzame ontwikkeling ingegaan.

3.4.4. Ontwikkelingsvisie IJsselmonde

In de Ontwikkelingsvisie voor IJsselmonde (vastgesteld door de deelgemeenteraad van IJsselmonde februari 1997) is het ruimtelijk beleid voor IJsselmonde op hoofdlijnen vastgelegd.

De 'Ontwikkelingsvisie IJsselmonde' formuleert het ruimtelijk ordeningsbeleid van de deelgemeente IJsselmonde tot het jaar 2010 en vertaalt deze in concrete ruimtelijke ontwikkelings- en veranderingsvoorstellen. Deze voorstellen worden in plannen op een lager schaalniveau uitgewerkt. De ontwikkelingsvisie geeft hiervoor de uitgangspunten.

In de ontwikkelingsvisie is gekozen voor een viertal thema's, waarin de aspecten wonen, economie en werkgelegenheid, recreatie, voorzieningen en verkeer en vervoer samenkomen. Deze thema's zijn:

- levendige tuinstad;
- tuinstad aan het water;
- de gedifferentieerde tuinstad en
- de duurzame tuinstad.

Daarnaast is een aantal ontwikkelingsgebieden onderscheiden. In dit verband is de rivieroever in combinatie met de parkzone als één van deze ontwikkelingsgebieden onderscheiden:

"Door een route langs de rivier, beginnend in het Mallegatpark (Feijenoord) via 'de Veranda', achter 'bedrijventerrein Stadionweg' langs, om de Kreeksehaven naar Oud-IJsselmonde en verder over de dijk naar Ridderkerk zou de relatie met de rivier beter beleefd kunnen worden. Na aanleg van 'de Veranda' ontbreekt slechts nog het gedeelte over 'bedrijventerrein Stadionweg'.

Vanaf deze rivieroeverroute kunnen op enkele plaatsen routes, die de wijken ingaan, worden aangetakt: bijvoorbeeld over 'de Veranda' naar het Stadion en het sportpark, via de Kreekkade naar het park en het centrum, via de Koninginneweg naar het centrum, via het Dijkje naar de zuidpunt van Beverwaard.

Het eiland Van Brienenoord heeft ecologische potenties. Het volkstuincomplex behoeft enige aanpassing om goede ecologische relaties

op het eiland te realiseren.. De realisatie van een voorziening bij de caisson-bak op de kop van het eiland behoort tot de mogelijkheden"

3.4.5. Economische Visie IJsselmonde

De Economische Visie (vastgesteld in 1997 door de deelgemeenteraad van IJsselmonde) presenteert een samenhangend beleidskader voor het economisch beleid in IJsselmonde. Het plangebied wordt benoemd als ontwikkelingsgebied. Een grootschalige geïntegreerde ontwikkeling van wonen, werken en voorzieningen betekent naast een uitbreiding van de woningvoorraad en het voorzieningenniveau, een groot aantal arbeidsplaatsen in de marktsector. Het is van belang een aantrekkelijk bezoekersmotief te bieden, maar ook een logische kwalitatieve verbinding te leggen met het te versterken centrumgebied van IJsselmonde. Hierdoor kan geprofiteerd worden van de extra koopkracht die de nieuwe bewoners en de bezoekers uit de regio met zich meebrengen. Ook de ruimtelijke en organisatorische vervlechting met de perifere detailhandel ten oosten van het plangebied (de Stadionboulevard) vraagt bijzondere aandacht.

3.4.6. Horecanota IJsselmonde

In aansluiting op het stedelijk horeca-beleid is in december 1998 de deelgemeentelijke horecanota "Horeca in de deelgemeente IJsselmonde" vastgesteld. In deze nota wordt het bestemmingsplangebied, evenals het centrum van IJsselmonde, benoemd als 'centrum van activiteiten'. Deze gebieden kenmerken zich door een groot aantal gemengde functies. Daarnaast zijn het verkeersknooppunten en komt er openbaar vervoer samen. Het beleid voor 'centrum van activiteiten' wordt als volgt omschreven: "uitbreiding van horeca is in principe toegestaan voor zover dit aansluit bij de gewenste ontwikkeling. In de nog daartoe vast te stellen ruimtelijke plannen zal in dit opzicht maatwerk vereist zijn. In deze gebieden kan tevens invulling worden gegeven aan de gewenste kwalitatieve verbetering van het horeca-aanbod."

3.4.7. Ruimtelijk Plan Rotterdam 2010

Een nieuw ruimtelijk plan voor Rotterdam dat in het voorjaar 2001 is vastgesteld door de Gemeenteraad en betrekking heeft op de periode tot 2010. Het plan is een ontwerp-structuurplan in de zin van de Wet op de Ruimtelijke Ordening dat door het College van B&W in procedure wordt gebracht.

De Veranda en de stadiondriehoek behoren tot het in het plan genoemde lopende werk dat zich in de uitvoeringsfase bevindt. Het past volledig in de drie geformuleerde ambities waarin aan de rivier een grote waarde wordt toegekend voor de ruimtelijke, economische, ecologische en recreatieve ontwikkeling van de stad.

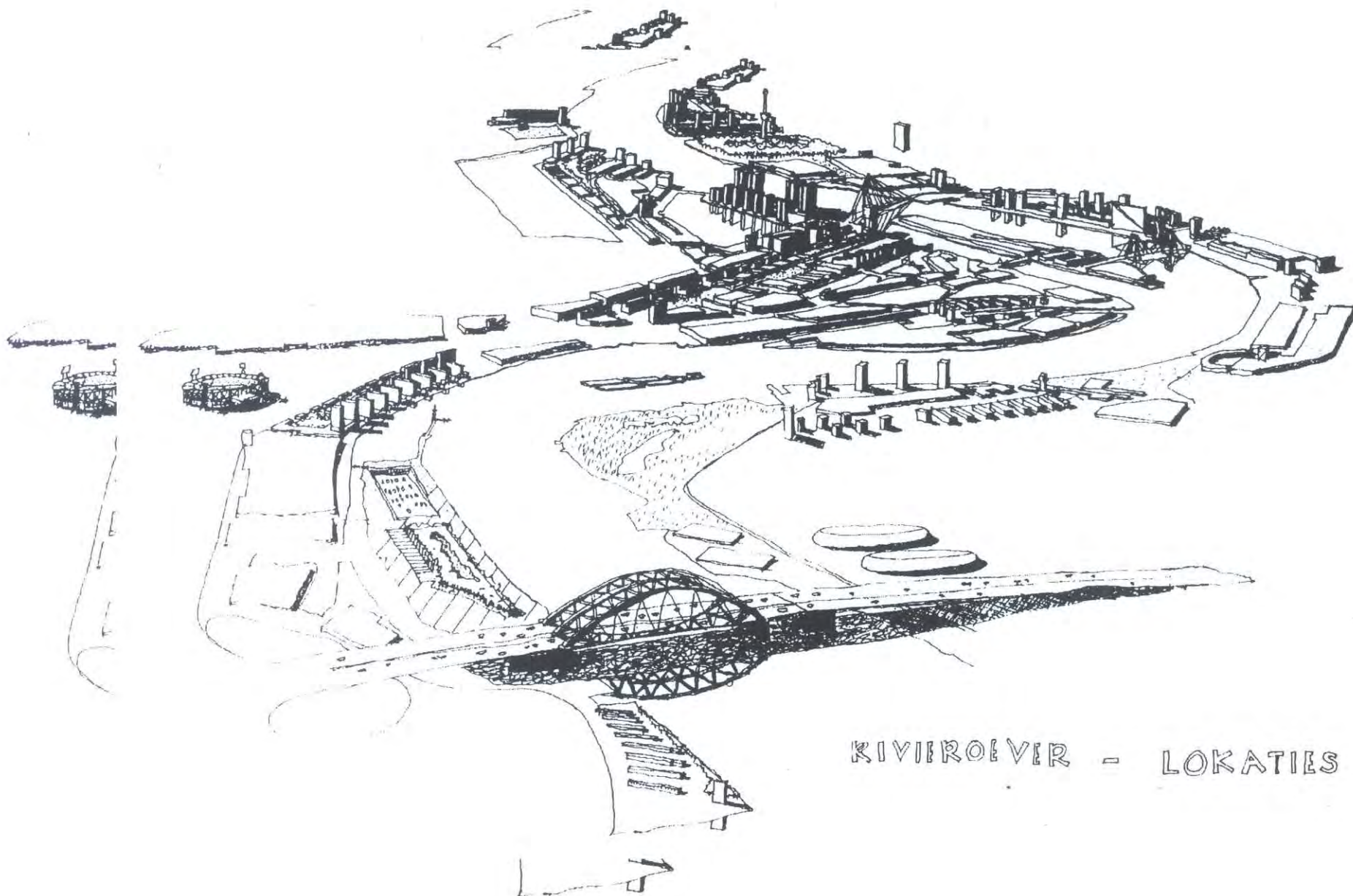
De drie ambities zijn: "Rotterdam als gevarieerde en aantrekkelijke stad", "Rotterdam als centrum in de Zuidvleugel" en "Rotterdam als Europese stad met een wereldhaven".

Deze ambities verwoorden de aantrekkelijke leefbaarheid, de bereikbaarheid, het aanbod van voorzieningen, werklocaties, recreatiemogelijkheden en bijzondere woonmilieus.

3.4.8. Parkstad

Het plangebied Olympus sluit aan bij de ontwikkeling van het zuidelijke deel van de Kop van Zuid: Parkstad.

De studie naar deze ingewikkelde verknoping van de Laan op Zuid, de 2^e Rosestraat, het Varkenoordse viadukt en wellicht de derde stadsbrug is echter nog lang niet afgerond. De consequenties ervan voor het plangebied Olympus zijn dan ook nog niet duidelijk. Om die reden is er in dit bestemmingsplan geen rekening mee gehouden.



KIVIEROLVER - LOKATIES

4. Planbeschrijving

4.1 Relatie met de omgeving

Door de ontwikkelingen op de Kop van Zuid en de aanleg van het Varkenoordse viaduct is de Stadionweg opgewaardeerd tot een belangrijke stedelijke/regionale weg en stadsentree. De Stadionweg ligt in het verlengde van de Laan op Zuid. Hier komt een 'stedelijke plint': gebouwen met op het begane grondniveau winkels, showrooms, dienstverlenende activiteiten, adviesfuncties, praktijkruimten en kleine kantoorruimten. De ontwikkeling langs de Stadionweg dient als complementair op de ontwikkelingen van de Laan op Zuid te worden gezien. In de nabijheid van het plangebied liggen twee voorzieningencentra: de 'Boulevard-Zuid', een winkelstraat met een bescheiden regionale functie en de Vuurplaat, het centrum voor de dagelijkse levensbehoeften binnen de Kop van Zuid. De ontwikkeling van Parkstad, het zuidelijke deel van de Kop van Zuid, is nog in studie. In hoeverre dit consequenties heeft voor het plangebied Olympus is nog niet duidelijk; er is dan ook geen rekening mee gehouden.

4.2 'De Veranda'

Het plangebied valt uiteen in 'de Veranda' aan de noordoostkant van de Stadionweg en de Stadiondriehoek ten zuidwesten daarvan. In deze paragraaf wordt 'de Veranda' beschreven. In het 'Masterplan Piet Smitterrein' uit 1994 is het hoofdmotief voor het stedenbouwkundig plan voor 'de Veranda' vastgelegd. 'De Veranda' moet als een stedenbouwkundige eenheid met een zeer eigen karakter worden vormgegeven, waarbij de bijzondere mogelijkheden van de ligging aan de rivier en de Stadionweg optimaal worden benut. De functies wonen, commerciële functies en parkeren worden over de volle lengte in drie zones achter elkaar over het terrein uitgestrekt. Aan de kant van de Stadionweg prevaleren de commerciële functies, die in een gebouwd lint 'de Veranda' over de volle lengte opspannen en herkenbaar maken. In de

middelste zone bevindt zich het grootschalig parkeren voor de commerciële functies en voor de massale evenementen in het stadion. In de derde zone liggen de woongebouwen die vooral profiteren van het uitzicht op de rivier.

De wens om de grootschalige commerciële functies te concentreren rondom een pleinvormige ruimte met veel parkeerplaatsen heeft geleid tot een vervorming van deze gezoneerde opbouw. Aan de oostkant zijn de parkeerzone en de strook aangrenzende commerciële functies verruimd en verdiept; aan de westkant is de strook waarin zich de woongebouwen bevinden, vergroot.

In het Masterplan zijn onderdelen te onderscheiden waarin een nadere uitwerking is gegeven aan de ruimtelijke uitgangspunten zoals hierboven genoemd. Deze onderdelen zijn gedefinieerd als stedenbouwkundige componenten, omdat genoemde plandelen niet alleen karakteristiek zijn voor, maar ook een nadere invulling geven aan het stedenbouwkundig plan. Een benadering waarbij alleen de bouwhoogten en rooilijnen zijn weergegeven, biedt immers onvoldoende ruimte voor een omschrijving van de diverse kwaliteitsniveaus.

In de door de Commissie voor Welstand en Monumenten goedgekeurde nota 'Architectonische en stedenbouwkundige uitgangspunten' worden nadere regels geformuleerd (zie bijlagen).

De stedenbouwkundige componenten van 'de Veranda' worden gevormd door de *Strip*, de *Village* en de diverse *Woonhoven*.

De Strip



"De Strip"

Over de gehele lengte van de Stadionweg zijn in een reeks van gebouwen de commerciële functies ondergebracht. Gezocht is naar een bouwvorm, waarin aan de uiteenlopende ruimtebehoefte van de diverse gebruikers kan worden voldaan, terwijl de gebouwen over de hele lengte van de Stadionweg een eenheid vormen. Zonder nadere bepalingen en ontwerpregels kan gemakkelijk een verbrokkeld beeld ontstaan. Uitgangspunt is dat de structuur van de bebouwing over de gehele lengte een zelfde verschijningsvorm heeft. Aan beide zijden, zowel aan de Stadionweg, als aan de zijde van het Cor Kieboomplein heeft de bebouwing een representatief karakter. De publiekstoegangen bevinden zich voornamelijk aan de zijde van het Cor Kieboomplein, de uitstraling aan de zijde van de Stadionweg heeft een allure die overeenkomt met het karakter van het gehele plan 'Veranda'. De daken van de gebouwen functioneren voor de woongebouwen als een vijfde gevel. Door extra aandacht te geven aan de vormgeving van de daken kan een bijzonder daklandschap ontstaan.

De Village



"De Village"

Het plandeel dat "de Village" genoemd wordt, bestaat uit grootschalige commerciële gebouwen rondom een pleinvormige ruimte waarin parkeerplaatsen zijn opgenomen. "De Village" heeft een opbouw in drie zones. De bedrijfsruimten opgenomen in de onderste lagen van de woonbebouwing (in het noorden), zijn voorzien van een gevel waarvan de materiaalkeuze in het verlengde ligt van die van de woongebouwen. De gebouwen aan de Stadionweg (in het zuiden) kennen een heel eigen vormgeving. Zij zijn een onderdeel van "de Strip". De overige gebouwen vormen de resterende wanden van het plein. De positie van deze gebouwen aan het plein maakt een sterke architectonische expressie noodzakelijk. Bijzondere dakvormen verlenen de grote gebouwen, ook vanuit een grotere hoogte gezien, kwaliteit en identiteit. De uitstraling en vorm van het bouwvolume, dat tussen de parkeerpleinen van de Strip en de Village is gelegen, geeft "de Village" een bijzonder kenmerk. Dit gebouw heeft een hoofdvorm die karakteristiek zal moeten zijn. Op deze wijze krijgt het hart van "de Village" een eigen identiteit en herkenbaarheid.



De Woonhoven



"De Woonhoven"

De semi-openbare ruimten van "de woonhoven" worden gevormd door een dubbele reeks van parallel en lineair achter elkaar geplaatste woongebouwen. De ene reeks loopt in hoogte op van west naar oost en de andere in tegengestelde richting. De tegen elkaar inlopende reeksen parallelle en lineaire gebouwen vormen haakvormige gebouwenparen met ingesloten, opgetilde hoven. Onder de woonhoven bevinden zich de parkeergarages voor de vereiste parkeerplaatsen van de geprojecteerde woningen. De gebouwen, de hoven en de tussenliggende straatjes waaieren met de bocht van de rivier mee. In vier meest oostelijk gelegen hoven wordt de sokkel van het blok zo uitgewerkt dat commerciële functies kunnen worden opgenomen. Naast de hoven, die als de meest directe woonomgeving een belangrijke ruimtelijke schakel tussen woning en rivier vormen, bepalen de kade, de middenstraat en de dwarsstraten de uitlopmogelijkheden van de woning. In contrast met de weidse ruimte van de rivier hebben de dwarsstraten een besloten karakter. Terwille van de levendigheid staan op de rand van de woonhoven, direct aan de dwarsstraten, woonblokjes met het formaat van een flink stedelijk woonhuis of herenhuis. Daarmee hebben tevens de bijzondere woon- en werkruimten of andersoortige individuele woonvormen een plaats in het gebied en wordt de parkeergarage onder de woonhoven aan alle zijden vrijwel geheel aan het oog onttrokken. De dwarsstraten hebben op deze manier herkenbare en gevarieerde straatwanden verkregen.

De openbare ruimte

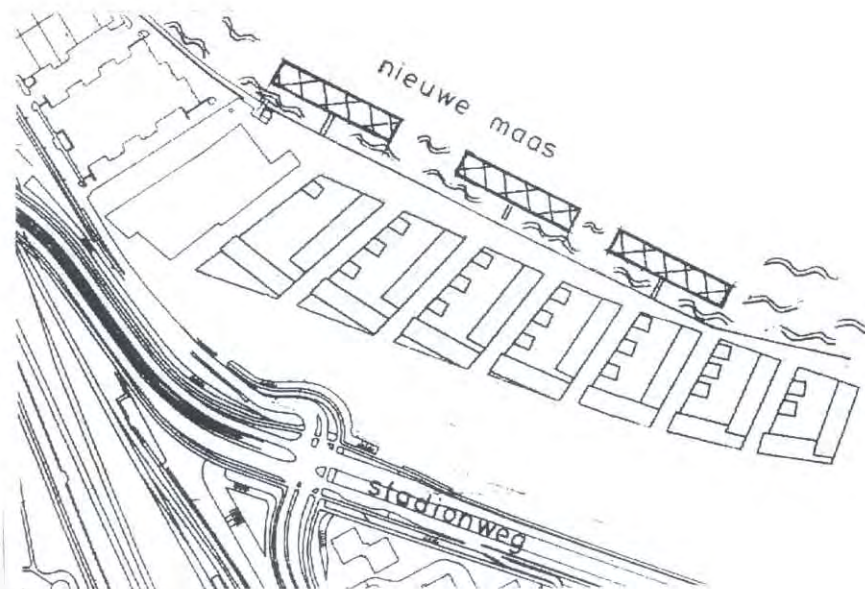
Richtinggevend voor het inrichtingsplan van de openbare ruimte is het streven om de ruimtelijke samenhang binnen het plan te ondersteunen en om de verblijfskwaliteit van de omgeving te verhogen. De verschillende ruimtelijke eenheden zoals de kade, het langgestrekte parkeerveld achter de Strip en de Stadionweg kennen alle een lineaire opzet. De plaatsing van de bomen en lichtarmaturen ondersteunt deze opzet en benadrukt de hoofdrichting van het gehele plan.

De kade en het water

De opbouw van de kade, die licht gekromd is en de bocht van de rivier volgt, bestaat uit een breed verlaagd deel dat direct aan het water grenst, en een deel op maaiveld niveau. Op maaiveld zijn een rijstraat, twee trottoirs en twee stroken langspaarkeerplaatsen opgenomen. Tegenover de dwarsstraten zijn trappen en hellingen in het talud opgenomen vanwaar men het lagere kadeniveau bereikt, dat volledig voor voetgangers is ingericht. Een bomenrij langs de kade accentueert de verblijfsfunctie.

In het kader van het Ligplaatsenplan van de gemeente Rotterdam is aan het noordwestelijk deel van 'de Veranda' een negental ligplaatsen voor het af- en aanmeren van grote (binnen)schepen voorzien: drie parallel aan de oever in drie rijen dik. Hiertoe zal een drietal vaste steigers met bijbehorende voorzieningen (aansluiting voor elektra, ruimte voor huisvuilcontainers) worden gerealiseerd. De positie van de ligplaatsen is zo ver mogelijk naar het noordwesten gelegd om de doorvaart naar het Zuiddiepje te vrijwaren van obstakels.

In verband met de vermindering van de parkeerdruk in het gebied vanwege evenementen in het stadion is het gewenst de mogelijkheid open te houden voor het tijdelijk aanmeren van parkeerboten.



Situering ligplaatsen

De parkeerterreinen

Het parkeren op maaiveld is voor een belangrijk deel in de middenzone van het plan ondergebracht. Achter de reeks van gebouwen langs de Stadionweg is deze zone smal en langgerekt en komt vervolgens uit in de Village op een pleinvormige ruimte.

De inrichting zal erop gericht zijn om de ruimte als een plein te laten functioneren. Ook wanneer de terreinen volledig door auto's verlaten zullen zijn, biedt de ruimte de aanblik van een voetgangers- en verblijfsgebied en kan het worden benut voor speciale evenementen of festivals van de commerciële bedrijven.

De dwarsstraten

Het profiel van de woonstraten die met de bocht van de rivier meedraaien en onder een hoek op de kade uitkomen is vijftien meter breed. De straten variëren in lengte van 85 tot 120 meter. Omwille van het uitzicht op de rivier en teneinde de formele contrasten in de straatgevels tot uiting te laten komen, is een boombeplanting in de korte dwarsstraten achterwege gelaten.

De centrale as

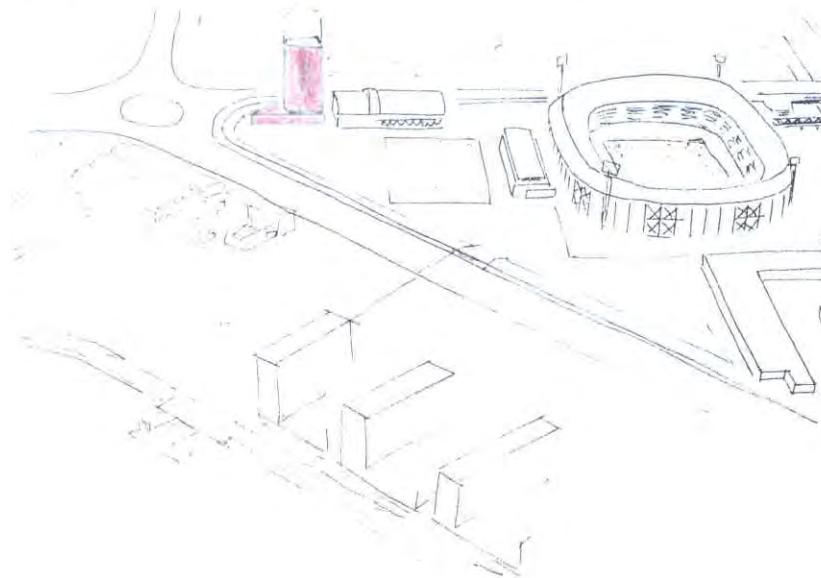
Centraal door "de Village" is een wegprofiel met een breedte van circa vijftig meter opgenomen. Dit profiel loopt vanaf de Stadionweg door tot aan de kade, zodat "de Village" en de Stadiondriehoek een zichtrelatie met elkaar hebben en het Maasgebouw van stadion Feijenoord een uitzicht op de Maas heeft. De trappen naar de Stadiondriehoek en de halte van de toekomstige Trampus-lijn zijn in het verlengde van deze zichtlijn gelegd. De centrale as leent zich bij uitstek voor een bijzondere inrichting die over de gehele lengte van de as de genoemde relatie tot uitdrukking brengt. Nabij de kade is de centrale as van een groot bordes voorzien dat naar alle zijden een uitzicht biedt over de Nieuwe Maas en als aanlegsteiger dienst doet voor de passagiersvaart zoals van de "Spido". Aan weerszijden van dit bordes kan een kleine kiosk worden gerealiseerd.

4.3 De Stadiondriehoek

Langs de Marathonweg is eind 1999 de topsporthal gebouwd. De Stadionweg die de schuine zijde van de driehoek vormt, is verbreed naar twee maal twee rijstroken zodat de driehoek in oppervlak enigszins is afgenomen. De hoofdontsluiting van de driehoekige ruimte rondom het stadion is aan de Marathonweg gelegd direct ten zuiden van het Maasgebouw. Gestreefd is naar een inrichting van de ruimte rondom het stadion waarbij het principe dat in het Stadsplan werd geformuleerd als een 'forum voor sport en massa-evenementen' in ruimere zin verder is uitgewerkt. Daarin zijn de praktische eisen en wensen voor een goed functioneren van het stadion bij evenementen en voetbalwedstrijden

verwerkt: veiligheidseisen, parkeereisen en eisen die de controle en kaartverkoop betreffen. In de noordoosthoek van de driehoek is in een extra bebouwingsmogelijkheid voorzien. Ook hier geldt dat de programmatische invulling van dit volume het thema sport en recreatie zal ondersteunen. De bouwmassa is zodanig gesitueerd dat een vrij zicht op het stadion blijft gehandhaafd en dat het oefenveld als een stedelijk podium verder wordt versterkt. Parkeergelegenheid voor de nieuwe bestemmingen zal binnen de geprojecteerde bouwvolumen moeten worden gevonden, alsmede de compensatie voor de door deze bebouwing verloren gegane parkeerplaatsen.

De bestemmingen van de voorziene bebouwing zijn commerciële functies en voorzieningen die in het verlengde liggen van het thema sport en recreatie, alsmede een hotel en hotelappartementen. Op de langere termijn is rekening gehouden met een verdere uitbouw van sportieve en recreatieve functies.



Het oefenveld is direct voor het Maasgebouw aangelegd. Daar vinden diverse malen per week de voetbaltrainingen plaats; een activiteit die gewoonlijk veel toeschouwers trekt. Bovendien zijn het Maasgebouw en de topsporthal zo gesitueerd dat er een directe zichtrelatie is op het oefenveld. Het oefenveld is iets verhoogd aangelegd ten opzichte van het maaiveld zodat het als een theatervloer binnen de driehoek is gelegen.

In het stedenbouwkundig plan krijgt de gehele Stadiondriehoek een directe, functionele en visuele relatie met de Maas door de aanleg van een 'centrale-as' vanuit het Maasgebouw naar de rivier. De noordoostelijke toegang tot de Stadiondriehoek, bestaande uit brede trappartijen over de waterkering, legt een directe relatie tussen het forum binnen de Stadiondriehoek, de toekomstige tramplus-halte, het balkon op de Maas binnen 'de Veranda' en de aanlegsteiger voor onder andere de passagiersvaart.

4.4 Woningbouwprogramma

Belangrijk voor IJsselmonde is dat de rivieroeverlocatie aan de Nieuwe Maas wordt ontwikkeld en ingevuld met een wervend woningbouwproject waarbij de enigszins geïsoleerde ligging om specifieke oplossingen vraagt. Met de ontwikkeling van het totale project wordt eveneens een toename in het aanbod van werkgelegenheid bewerkstelligd.

Met de ontwikkeling van de locatie komt de doelstelling om de zuidelijke entree van de stad een nieuwe allure te geven dichterbij. De naam 'de Veranda' moet ook in dit kader worden gezien. De bebouwing moet in deze opzet bijdragen aan een nieuwe stedelijkheid door de programmatische invulling en door een weloverwogen ruimtelijke opzet.

Op 'de Veranda' zullen om en nabij 1.300 woningen worden gerealiseerd waarbij een grote mate van differentiatie wordt nagestreefd. De financieringscategorieën zijn: 20% sociale woningbouw, waarvan de helft in het sociaal bereikbare segment, en 80% marktwoningen.

Buiten de verplichting om te voldoen aan de geldende parkeereisen zal een aantal van 900 parkeerplaatsen beschikbaar worden gesteld om de parkeerdruk bij evenementen in het stadion mede te kunnen opvangen. Overlast voor toekomstige bewoners zal worden uitgesloten door een bijzondere routing en circulatie tijdens evenementen in het stadion. Een parkeerplan (met het bestemmingsplan als uitgangspunt) is in voorbereiding.

4.5 Commercieel programma

Het 'Marketing rapport commerciële functies Piet Smitterrein', (Trammell Crow Nederland april 1995), geeft een verdere uitwerking van het concept zoals weergegeven in het 'Masterplan Piet Smitterrein' uit 1994. Ingezet is op de vorming van een geïntegreerde stedelijke ontwikkeling met een complex, multifunctioneel programma. Er is gekozen voor een thematische aanpak waarin de nabijheid van het stadion Feijenoord de grondslag vormt voor het thema sport en vrije tijd. In 1997 is door Kolpron Consultants BV dit thema nader geanalyseerd op marktmogelijkheden en impact op de regionale voorzieningenstructuur.

Op basis van alle sindsdien ontvangen reacties in het kader van het vooroverleg op het concept voorbestemmingsplan Olympus, is het thema "vrije tijd" vervallen. Naast "sport" is het – hiermee verwante - thema "recreatie" toegevoegd.

In het 'Marketingrapport commerciële functies Piet Smitterrein' is een aantal uitgangspunten voor het programma geformuleerd;

- In totaal zijn 40.000 m² commerciële functies voorzien;
- er wordt een onderscheid gemaakt in commerciële functies die geconcentreerd moeten worden en functies die zelfstandig kunnen opereren;
- de commerciële functies dienen de bestaande voorzieningenstructuur op Zuid aan te vullen;
- er wordt variëteit in functies nagestreefd met het oog op het dag- en avondgebruik;
- functionele relaties met activiteiten in het stadion worden mogelijk gemaakt;

- aansluiting op de economisch succesvolle functies in het bedrijventerrein Stadionweg, echter met een hogere kwaliteit in de uitwerking;
- samenhang in het programma op basis van een thema. Het mogelijk uiteenvallen van programma en plan, ook op langere termijn, dient te worden voorkomen.

Thema sport en recreatie

Het thema 'sport en recreatie' biedt mogelijkheden voor een commerciële exploitatie van functies zoals: de topsporthal, een squashhal, een fitnessruimte, een pool- en snookercentrum, de verkoop van sportartikelen en dergelijke. De combinatie van de sportcentra met detailhandel in sportkleding en sportartikelen levert een synergetisch effect op. Van een aantal van de hierna te noemen sporten bestaan reeds gespecialiseerde winkelformules, terwijl voor andere daartoe de eerste aanzetten zijn gegeven. Binnen de (sport-)branches worden mogelijkheden voor thematische detailhandel gezien: wandelen, fietsen, kamperen, golfen, bergsport, hengel- en ruitersport en centra voor automaterialen (carcentra) en dergelijke. Deze functies kunnen profiteren van de locatie bij het stadion. Ook zijn er belangrijke functionele relaties te leggen zoals promoties en bijzondere evenementen, waarbij geprofiteerd kan worden van de parkeervoorzieningen.

Bioscoop en horeca

Naast detailhandel wordt ook een 'multiplexbioscoop' (met ca. 2800 stoelen) en horeca als programma-onderdelen ingebracht omdat zij in belangrijke mate kunnen bijdragen aan avondactiviteiten in en rond 'de Village'. Dit sluit eveneens aan bij de dubbele functie van het stadion: behalve als sportpaleis heeft het stadion eveneens een functie als evenementen-podium en als zalenverhuurbedrijf.

De functie horeca is enerzijds ondersteunend aan het totale programma, dat wil zeggen afgestemd op het wonen, winkelen en het recreëren en uitgaan (sport en bioscoop). Anderzijds is er ruimte voor zelfstandige horecatrekkers, als onderdeel van het gehele programma 'sport en recreatie'. In dit verband kunnen ook (café)restaurants een plaats krijgen.

Tevens zijn twee horecagelegenheden aan de kade toegestaan ter hoogte van de centrale as, van maximaal 100 m² per kiosk. 'De Veranda' is een standplaatsenvrij gebied.

Thematische detailhandel

Met betrekking tot de component detailhandel binnen het commerciële programma kan het volgende worden opgemerkt.

Uitgangspunt vormt het principe, dat de ontwikkeling van een themacentrum op 'de Veranda' geen negatieve uitwerking heeft op de bestaande detailhandelsstructuur. Het introduceren van het thema "sport en recreatie" is hiertoe in de voorschriften van het plan vastgelegd. Als gevolg van de gevoerde juridische procedure zal privaatrechtelijk worden geregeld wat in ieder geval niet onder thematische detailhandel sport en recreatie wordt verstaan.

In totaal wordt 13.000 m² nieuw te creëren thematische detailhandel in het plan opgenomen. Na een ter zake dienend distributie-planologisch onderzoek en na een vrijstelling van B&W kan maximaal 3.000 m² bvo binnen het thema vallende detailhandel worden toegevoegd. Als het deel thematische detailhandel in 'de Veranda' is gevuld, is binnen de Stadiondriehoek via een wijzigingsbevoegdheid thematische detailhandel mogelijk tot maximaal 2.000 m² bvo. Hiervoor is ook een daartoe strekkend distributie-planologisch onderzoek vereist.

Perifere detailhandel in 'de Veranda'

Ten aanzien van de component detailhandel op 'de Veranda' geldt dat naast de invulling met formules en branches binnen het thema sport en recreatie ook een beperkte hoeveelheid zogenoemde perifere detailhandelsvestigingen mogelijk is. Het betreft vestigingen van detailhandelsformules en branches zoals geformuleerd in het rijksbeleid ter zake. Hierbij valt te denken aan: de categorie Auto's, Boten, Caravans, Bouwmarkten, Grove Bouwmaterialen, Keukens en Sanitair en Woninginrichting, waaronder meubelen.

Voor de betreffende perifere detailhandelsvestigingen is een maximale oppervlakte van in totaal 3.500 m² b.v.o. in het deelgebied 'de Veranda'

mogelijk. Per vestiging dient sprake te zijn van een minimale oppervlakte van 1.500 m² b.v.o.

Eén en ander onder verwijzing naar het rijksbeleid ter zake. Alleen de op de plankaart aangegeven zone komt voor perifere detailhandel in aanmerking. De voor de uitstraling van het centrale thema van het gebied (sport en recreatie) cruciale locaties bij de centrale entree van het gebied en langs de centrale as, komen niet voor perifere detailhandel in aanmerking.

Voorafgaand aan de toestemming van Burgemeester & Wethouders van Rotterdam tot realisering van een perifere detailhandelsvestiging, vindt een toetsing plaats op de aanvaardbaarheid van de betreffende vestiging gelet op de effecten op de regionale voorzieningenstructuur. Deze toetsing geschiedt op basis van een zogenoemd REO-dossier (Regionaal Economisch Overleg), volgens de daarvoor binnen de REO-Rijnmond afgesproken procedure. Aanvullend gelden door de gemeente te stellen kwalitatieve eisen ten aanzien van de stedenbouwkundige vormgeving en de goedkeuring van een branche selectiecommissie.

Criteria zullen zijn: de voor het gebied en het thema ter plaatse nagestreefde kwaliteit, de presentatie van de betreffende vestigingen binnen het geheel van 'de Veranda', alsmede de aanvulling van het programma op de totale voorzieningenstructuur in Rotterdam en de mate waarin invulling met vestigingen binnen het thema sport en recreatie mogelijk zijn, alsmede de versterking van de trekkracht van de gehele cluster commerciële voorzieningen.

Kantoren

In het plangebied is een beperkte ontwikkeling van kantoren mogelijk gemaakt, waarbij met name gedacht wordt aan wijkgebonden kantoren. Dit levert een bijdrage aan de functiemenging en bovendien is het gebied door de aanleg van de trampluslijn adequaat ontsloten door openbaar vervoer voor een ontwikkeling in het kielzog van de zelfstandige locaties in de Kop van Zuid.

Er kan 3500 m² bruto vloeroppervlak aan zelfstandige kantoorruimten worden gerealiseerd. De maximale parkeernorm hiervoor bedraagt conform het rijksbeleid voor B-locaties thans 1 parkeerplaats per 125 m²

'De Village'

In 'de Village' vindt een clustering plaats rond het thema sport en recreatie ter grootte van ca. 25.000 m². Het gaat hier om een combinatie van grootschalige detailhandel en voorzieningen op het gebied van sport en recreatie zoals fitness, sport-, gezondheidsvoorzieningen. Daarnaast is er ruimte gereserveerd voor ondersteunende functies zoals horeca. Rond een centraal plein worden functies gegroepeerd die aan het genoemde thema voldoen in de globale verhouding van 80% sport en recreatie en 20% aanvullende functies.

'De Strip'

In 'de Strip' worden minder publieksgerichte voorzieningen voorgesteld. Hier verschaft de ligging langs de Stadionweg de toekomstige functies zichtbaarheid en een zekere attentiewaarde. Voor 'de Strip' met een oppervlakte van 15.000 m², gelden de volgende uitgangspunten:

- geen storende invloed op het woongebied;
- hoogwaardige activiteiten, dienstverlening en services;
- gebruik maken van de goede zichtbaarheid vanaf de Stadionweg.

De doelgroep bestaat met name uit handelscentra in de "business to business" sfeer, groothandel en showroomfuncties.

Kolpron Consultants BV heeft het bovenstaande concept beoordeeld (REO-dossier 'Actualisatie DPO themacentrum 'Sport en Vrije tijd' Piet Smitterrein', 1997) en van een distributie planologische analyse voorzien. Kolpron constateert dat een goed opgezet themacentrum het vermogen heeft zelf een deel van de marktruimte te scheppen. Dit betekent dat het een economische vraag kan oproepen die niet eerder al tastbaar in de markt aanwezig was. Van directe concurrentie behoeft derhalve geen sprake te zijn. Concurrentie met het bestaande aanbod van winkelcentra wordt niet aangegaan, maar slechts op branche niveau is van enige mededinging sprake. Het specifieke en gethematiseerde aanbod in de detailhandel zorgt voor een grotere reikwijdte dan het traditionele detailhandelsaanbod. Naast het gegeven dat zich slechts op brancheniveau merkbare effecten zullen voordoen, zal het eventuele omzetteffect worden verdisconteerd in een enorm marktgebied. Vanuit de situatie waarin de verzorgingsstructuur wordt verrijkt met een

themacentrum binnen 'de Veranda', blijkt dat voor het reeds bestaande winkelaanbod nog voldoende omzetmogelijkheden blijven bestaan.

"De Stadiondriehoek"

In het noordoostelijk deel van de Stadiondriehoek is voorzien in de vestiging van de topsporthal, een hotel en aanvullende commerciële functies en voorzieningen binnen het thema sport en recreatie.

In het noordwestelijke deel van de Stadiondriehoek bevindt zich een bedrijvenconcentratie. Via een vrijstelling (na distributie-planologisch onderzoek) is 2.500 m² bvo extra perifere detailhandel mogelijk.

Een wijzigingsbevoegdheid voor de Stadiondriehoek voorziet in de mogelijkheid om nog enige bebouwing te kunnen toevoegen, wanneer daaraan binnen de planperiode behoefte ontstaat.

Deze bebouwing dient dan zodanig te worden gesitueerd dat het zicht op het stadion blijft gehandhaafd. De architectonische verschijningsvorm zal overeenkomen met het ambitieniveau van het aan de overzijde van de Stadionweg gelegen plandeel Veranda. Dit ambitieniveau is vastgelegd in bijlage 3.

4.6. Verkeer en vervoer

Ontsluitingsprincipe verkeer

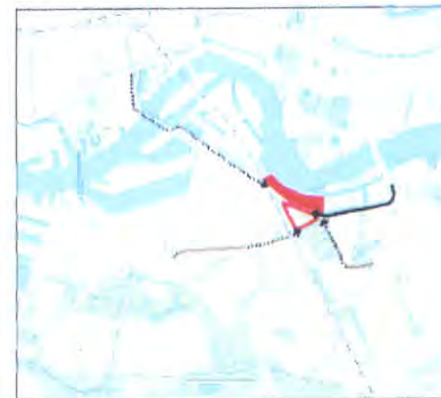
De Stadionweg, die het plangebied verbindt met de A-16, is met de in gebruik name van het nieuwe 'Varkenoordseviaduct' en de 'Erasmusbrug' een zeer belangrijke toegangsweg naar het stadscentrum geworden. De intensiteit zal volgens de berekeningen toenemen naar 29.000 motorvoertuigen per etmaal.

Het plangebied is zeer goed bereikbaar per auto. Het ligt op circa 5 minuten afstand van het rijkswegennet. De verbinding met het stadscentrum loopt via de Laan op Zuid en de Erasmusbrug, de verbinding met het Zuidplein via de Marathonweg en Stadionbrug en de verbinding met IJsselmonde via de Stadionweg, Sportlaan of Adriaan Volkerlaan.

De hoofdontsluiting van de Stadiondriehoek is aan de Marathonweg direct ten zuiden van het Maasgebouw. De hoofdontsluiting van 'de Veranda' ligt in het verlengde van de Olympiaweg aan de Burgerhoutstraat.

Langzaam verkeer

Alle fietsverbindingen met de omringende stadsdelen zijn voorzien van vrijliggende fietspaden, met uitzondering van de Sportlaan.



Autobereikbaarheid

Openbaar vervoer

TramPlusverbindingen

Op dit moment is er nog geen sprake van een hoogwaardige openbaar vervoersontsluiting. De TramPlus moet voor het gebied een snelle verbinding met het stadscentrum en IJsselmonde gaan verzorgen. De TramPluslijn 20 van Rotterdam-CS zal vanaf de winterdienst 2001 gaan rijden tot de rotonde Stadionweg/Marathonweg met voorshands een beperkte dienstregeling. In de hierop volgende jaren zal deze lijn verlengd worden via IJsselmonde-centrum naar Beverwaard. De halte voor 'de Veranda' en het stadion bevindt zich op de Stadionweg ter hoogte van de centrale as.

De opwaardering van het openbaar vervoer zal er voor zorgen dat het gebied binnen 45 minuten per openbaar vervoer bereikbaar is vanuit driekwart van de regio.

Busverbindingen

Bij de rotonde Stadionweg/Marathonweg, op circa 300 meter afstand van de centrale as door 'de Veranda', hebben drie regionale busverbindingen van Zuidplein naar Bolnes, Dordrecht en Gorinchem een halteplaats. Daarnaast hebben twee stedelijke buslijnen, die IJsselmonde-centrum met Zuidplein en Rotterdam-CS verbinden, halteplaatsen op de Olympiaweg en de Marathonweg.

Treinverbindingen

Het NS-station Rotterdam-Zuid ligt binnen loopafstand van het bestemmingsplangebied. Het Station Lombardijen, waar ook intercity's stoppen, ligt op 2 km afstand. Binnen het plangebied ligt het station Stadion, dat als halteplaats dient tijdens belangrijke evenementen.



openbaar vervoer per trein

Vervoer over water

Bij de recent gerealiseerde aanlegsteiger ter hoogte van de centrale as van 'de Veranda' zal de snelle bootverbinding tussen Dordrecht en Rotterdam een halteplaats krijgen. Ook watertaxi's voor het stedelijke fijnmazige

vervoer over water en de pleziervaart kunnen bij de aanlegsteiger van 'de Veranda' aanmeren.



openbaar vervoer per bus en over water

Parkeren

Gezien de ligging van 'de Veranda' in de directe nabijheid van het stadion is er sprake van een specifieke parkeerproblematiek. In de nota "Vernieuwing Stadiondriehoek - ontsluiting en parkeren" (dS+V, dec. '93) is voor het aantal benodigde parkeerplaatsen een onderscheid gemaakt in een vereiste capaciteit voor het dagelijks gebruik en een behoefte die ontstaat bij evenementen en topevenementen in het stadion. Voor het dagelijks gebruik wordt de parkeereis gehanteerd zoals deze is vastgelegd in de Bouwverordening Rotterdam (1993):

Voor de 3500 m² zelfstandige kantoren geldt conform het rijksbeleid de maximale norm van 1 parkeerplaats per 125 m² bruto vloeroppervlakte. Gedurende evenementen worden geen belangrijke veranderingen in de huidige parkeerdruk verwacht. De aanleg van de TramPlus in combinatie met een ontmoedigingsbeleid zal enige verlichting van de parkeerdruk tot stand moeten brengen. Bij (top)evenementen wordt een ontmoedigingsbeleid gevoerd door het afsluiten van buurten en het

doorsturen van auto's naar verder weg gelegen locaties, waarna de bezoekers met snelle rechtstreekse shuttles (over weg, spoor of water) naar hun bestemming worden gebracht (parkeren op afstand). Tijdens evenementen is er altijd sprake van 'verkeersmanagement'. Om de parkeeroverlast bij evenementen voor de aangrenzende buurten tot aanvaardbare proporties terug te brengen zal een dubbelgebruik van de aan te leggen parkeerplaatsen voor de bedrijven in 'de Veranda' noodzakelijk zijn.

Er is een parkeerplan (met het bestemmingsplan als uitgangspunt) dat deze problematiek verder uitwerkt.

Dit "Deelrapport parkeerbehoefte Veranda" (dd. 4 december 2001) omvat de behoefte-analyse en de omvang van de totale parkeerbalans, rekening houdend met de normering en mogelijk dubbelgebruik. Bovendien vermeldt het de randvoorwaarden op basis van deze analyse voor de parkeergarage die ontwikkeld wordt voor het meest oostelijk gelegen bouwblok.

5. Milieu

5.1. Geluid

Industrielawaai

'De Veranda' ligt binnen de op 29 oktober 1987 vastgestelde zone van de industrieterreinen Feijenoord, Schaardijk en Stadionweg. Van belang voor de plannen op 'de Veranda' is de individuele Industrielawaai-contour rond het bedrijventerrein Stadionweg. Het plangebied bevindt zich ruim binnen 50 dB(A) contour. Deze contour is berekend volgens de gegevens die werden gehanteerd bij het zoneringsonderzoek voor de vermelde zone (situatie 1984). Een berekening van de huidige vergunde situatie voor bedrijven op het bedrijventerrein Stadionweg geeft aan dat de 50 dB(A) contour ongeveer 125 meter binnen het toekomstige woongebied ligt, hetgeen betekent dat woningbouw onder voorwaarden mogelijk is. Het bestemmingsplan staat niet langer bestemmingen toe die in belangrijke mate geluidhinder kunnen veroorzaken (art. 41 Wet geluidhinder). De noodzaak om de vastgestelde geluidzone te handhaven is daarmee verdwenen. In overleg met Milieubeleid Rotterdam is – om administratieve redenen – besloten een voorstel voor inkrimping van de genoemde geluidzone achterwege te laten. Deze handelwijze heeft geen gevolgen voor de resterende bedrijven in het plangebied noch voor het bestemmingsplan. Het is conform de handelwijze voor de overige gezoneerde industrieterreinen in Rotterdam.

De DCMR heeft de nieuwe situatie in kaart gebracht met een onderzoek naar de actuele akoestische situatie ten gevolge van het industrieterrein Stadionweg gedateerd oktober 1995. De nieuwe 50 dB(A) lijn ligt over het meest oostelijk deel van het plangebied. De meest oostelijk geplande woontoren ligt binnen deze 50 dB(A) contour en heeft een maximale geluidbelasting van 55 dB(A). Ontheffing tot maximaal 55 dB(A) is nodig. Een hogere waarde procedure is noodzakelijk.

Wegverkeerslawaai

Het plangebied bevindt zich in de zones van de Stadionweg, Olympiaweg en de Marathonweg. Alleen de Stadionweg levert mogelijk een overschrijding van de voorkeursgrenswaarde van 50 dB(A) op. Dit is afhankelijk van de vorm en hoogte van de woonbebouwing en de vorm en hoogte van de geplande bedrijfsgebouwen die voorzien zijn in de strook tussen de woonbestemming en de Stadionweg. Akoestisch onderzoek heeft als resultaat opgeleverd dat de vrije veld contour van 50 dB(A) (incl. aftrek cf. art. 103 WGH) op 125 m van de as van de Stadionweg ligt. Als er geen afschermdende bedrijfsbebouwing gerealiseerd wordt, bedraagt de geluidbelasting maximaal 55 dB(A) (incl. aftrek cf. art. 103 WGH). Dit betreft overigens slechts een deel van de locatie. Ontheffing tot maximaal 55 dB(A) is nodig om woningbouw mogelijk te maken onafhankelijk van de realisatie van de bedrijfsbebouwing. Een hogere waarde procedure is noodzakelijk.

Railverkeerslawaai

Het plangebied bevindt zich in de zone van de spoorlijn Rotterdam-Dordrecht. De zone waarbinnen akoestisch onderzoek dient plaats te vinden, bedraagt 500 meter. De afgelopen jaren is deze spoorlijn verdubbeld in het kader van het Rail 21 project. Onlangs is de procedure doorlopen welke geleid heeft tot het Tracébesluit Hogesnelheidslijn-Zuid. In dat kader is onderzocht wat de geluidbelasting zal zijn in de situatie met HSL-Zuid. In het tracébesluit zijn langs het betreffende traject een aantal schermen voorzien omdat de situatie met HSL-Zuid een toename van de geluidbelasting ten opzichte van de situatie in 1994 tot gevolg zou hebben. In het Tracébesluit zijn voorstellen opgenomen om de toename door middel van het plaatsen van schermen weg te nemen. Zowel in de situatie met (maximaal 68 dB(A)) als zonder (maximaal 64 dB(A)) maatregelen is er in het plangebied sprake van een overschrijding van de voorkeurswaarde voor spoorweglawaai. In het kader van de besluitvorming rondom de HSL-Zuid bedraagt deze 57 dB(A). Een hogere waarde procedure is noodzakelijk. Omdat realisatie van geluidgevoelige bestemmingen mogelijk moet zijn voor realisatie van schermen in relatie tot de komst van de HSL-zuid zullen

de hogere waarden afgestemd worden op de (tijdelijke) situatie zonder schermen.

De plannen voor een TramPlus-verbinding vallen niet onder het zoneringsregime van de Wet geluidhinder. Op bouwplanniveau, uitvoering Bouwbesluit, zal er wel rekening gehouden worden met eventueel tramlawaai.

5.2 Bodem

Op een aantal plaatsen op 'de Veranda' zijn bodemonderzoeken uitgevoerd. Er zijn daarbij verontreinigingen aangetroffen van olie, polycyclische aromatische koolwaterstoffen en zware metalen in concentratie van boven de B- en soms boven de C-waarde volgens de Leidraad Bodemsanering. De sanering van de gevonden verontreinigingen verloopt conform het Rotterdamse bodemsaneringsbeleid en is afgerond.

5.3 Externe veiligheid

Huidige situatie

Het beleidsterrein externe veiligheid houdt zich bezig met risico analyses voor gebieden waar zich door handelingen met bepaalde stoffen gevaarlijke situaties kunnen voordoen. Normering en aanbevelingen zijn gebaseerd op risico's die aanvaardbaar worden geacht. De risico's worden uitgedrukt in de kans op dodelijk letsel per jaar.

De norm voor het individueel risico geeft aan welke afstand tussen een risicoveroorzakende activiteit en een gevoelige bestemming nog aanvaardbaar is. Voor het individueel risico geldt dat, in nieuwe situaties, een kans groter dan 1 op 1 miljoen (10^{-6}) onaanvaardbaar is; dit is de grenswaarde. Gevoelige bestemmingen zoals woningbouw en locaties waar zich grote aantallen mensen bevinden, zijn niet toegestaan binnen de grenswaarde van 10^{-6} voor het individueel risico.

Het groepsrisico beoogt een maat te zijn voor de maatschappelijke gevolgen van een calamiteit. Het wordt uitgedrukt in de kans dat een bepaald aantal mensen in de omgeving van zo'n ongeluk komt te

overlijden. Voor de omvang van het groepsrisico speelt de omgeving dus wel een rol. Er geldt een norm voor inrichtingen en voor transportroutes. Voor de groepsrisiconorm geldt dat er sprake is van een 'oriënterende waarde'. Dit betekent dat op basis van een afweging overschrijding van deze waarde is toegestaan.

Nieuwe situatie

Om de te kunnen beoordelen of bestemmingsplan Olympus van invloed is op de externe veiligheidssituatie ter plaatse, is onderzoek gedaan naar het transport van LPG over de Stadionweg, het transport van gevaarlijke stoffen over de Nieuwe Maas, het transport van gevaarlijke stoffen per spoor en naar het Emplacement IJsselmonde. Het onderzoek "Externe veiligheid en bestemmingsplan Olympus", 13-10-99 (zie bijlage), toont aan dat de norm voor het individueel risico nergens in het plan wordt overschreden. De bijdrage van het bestemmingsplan aan het groepsrisico in het gebied is verwaarloosbaar. Het plan veroorzaakt dan ook geen toename van de bestaande overschrijding van de oriënterende waarde voor het groepsrisico in Rotterdam-Zuid.

Met betrekking tot het vervoer van gevaarlijke stoffen over de Nieuwe Maas wordt de aanbeveling gedaan om niet te bouwen binnen een strook van 10 à 20 meter langs de Nieuwe Maas, in verband met de bereikbaarheid bij een ongeval. In het stedenbouwkundig plan voor 'de Veranda' is rekening gehouden met een afstand van minimaal 20 meter van de oever van de Nieuwe Maas tot de eerste woonbebouwing.

De paviljoens nabij de aanlegsteiger in het verlengde van de centrale as vormen hierop een uitzondering. In geval van een calamiteit zijn deze evenwel uitstekend bereikbaar.

Aardgastransportleiding

Door het plangebied loopt een hoge druk aardgasleiding met een diameter van 12 inch en een werkdruk van 40 bar. De minimale bebouwingsafstand, conform het Structuurschema voor Buisleidingen, van woonbebouwing, bijzondere objecten, een recreatieterrein of een industrieterrein bedraagt 14 meter. De toetsingsafstand bedraagt 30 meter. Voor overige objecten is de bebouwingsafstand 4 meter.

In het plan wordt rekening gehouden met deze afstanden.

LPG-stations

In het plangebied en de directe omgeving bevinden zich drie verkooppunten voor motorbrandstoffen, inclusief LPG; Stadionweg 48, Tweede Rosestraat 3 en Stadionweg 111. Er geldt een veiligheidszone van 80 meter die rondom het vulpunt vrijgehouden moet worden van woonfuncties en bijzondere objecten categorie II waaronder begrepen zijn kantoren met meer dan 50 werknemers. Voor de bouwplannen op 'de Veranda' en binnen 'de Stadiondriehoek' zal met deze eis rekening worden gehouden.

5.4 Luchtkwaliteit

Sinds april 1987 zijn de Algemene Maatregelen van Bestuur "Besluit luchtkwaliteit koolstofmonoxide (CO) en lood (Pb)" en het "Besluit luchtkwaliteit stikstofdioxide (NO₂)" van kracht. Met ingang van februari 1993 is het "Besluit luchtkwaliteit benzeen (C₆H₆)" van kracht geworden. Het doel van de besluiten is de bescherming van de volksgezondheid. Binnen de bestemmingsplangrenzen is de luchtkwaliteit bepaald met behulp van het CAR-model (Calculation of Airpollution from Roadtraffic), versie 2.0. ter plaatse van de Stadionweg, op de naastgelegen fietspaden. De Stadionweg heeft binnen de grenzen van het bestemmingsplan verreweg de hoogste verkeersintensiteiten. Met behulp van het CAR model van TNO is de totale concentratie in het jaar 2000 geprognosticeerd voor de luchtverontreinigende stoffen stikstofdioxide, koolmonoxide en benzeen. De berekeningen zijn uitgevoerd ter plaatse van het fietspad langs de verlegde Stadionweg aan de zijde van 'de Veranda'. Uit de resultaten blijkt dat de grenswaarden, geldend vanaf 1-1- 2000 niet zullen worden overschreden.

De overige wegen zijn niet nader onderzocht omdat ze niet als knelpunt worden genoemd in de Rapportage luchtkwaliteit die de gemeente Rotterdam jaarlijks publiceert en er geen significante wijzigingen in de verkeersintensiteiten optreden.

De geplande parkeergarages moeten voldoen aan de normen die in het besluit luchtkwaliteit Benzeen zijn genoemd.

5.5 Duurzaam bouwen

Het begrip "duurzaam bouwen" geeft uitdrukking aan het inmiddels algemeen levende streven om de milieubelasting die kan ontstaan als gevolg van nieuwe bouwactiviteiten en het opnieuw inrichten van een stedelijke of landelijke omgeving, tot een minimum te beperken. Het gemeentelijk beleid dienaangaande wordt vastgelegd in de gemeentelijke nota "Duurzaam bouwen in Rotterdam".

Een belangrijke beslissing is om het binnen de Vinex-nota gepropageerde beleid naar een compacte stedenbouw op binnenstedelijke locaties te realiseren. De argumenten daarvoor worden ontleend aan de te verwachten mobiliteitsbeperking, een zuinig ruimtegebruik en mogelijke extensivering van het energieverbruik. Voor 'de Veranda' betekent dit bebouwing in een hoge dichtheid met een menging van wonen en werken, een goede ontsluiting door het openbaar vervoer en nabij het centrum van de stad.

In de nota "Duurzaam bouwen op De Veranda" (dS+V/GW, juni 1997), is een verdere uitwerking van duurzaam bouwen gegeven. Het gaat hier om afspraken over materiaalgebruik en energieverbruik bij de uitvoering van de woningbouw, de commerciële functies en bij de inrichting van de openbare ruimte.

In de nota is onderscheid gemaakt in mogelijk te treffen maatregelen op een drietal niveaus: locatiekeuzeniveau, op inrichtingsniveau en op bouwplanniveau.

Maatregelen op locatiekeuze-niveau

De keus om compact te bouwen op deze locatie, binnen het bestaand stedelijk gebied, heeft op zich al een aantal duurzame elementen in zich:

- de in de regio spaarzaam aanwezige groene, open ruimte wordt gespaard;
- terugdringen van de groei van de automobiliteit onder meer door de aanleg van de TramPlus over de Stadionweg en de nabijheid van (groot-)stedelijke voorzieningen die per fiets goed bereikbaar zijn;
- de mogelijkheid van aanvoer van bouwmaterialen over het water.

Maatregelen op inrichtingsniveau

Door de compactheid en ligging van de locatie zijn onder meer de volgende duurzaam bouwen maatregelen op inrichtingsniveau in principe haalbaar:

- de aanleg van stadsverwarming;
- efficiënt en dubbel ruimtegebruik;
- groene inrichting van de binnenhoven;
een fiets- en voetgangersverbinding over de Nieuwe Maas (SPIDO) tijdens evenementen in het stadion Feijenoord;
- een autovrije boulevard langs de Nieuwe Maas;
- het rioleringsplan gaat voor de strook langs de Maas en de bebouwingsvlakken van de woonblokken uit van een regenwaterriolering die uitmondt in de Nieuwe Maas;

Maatregelen op bouwplanniveau

Op dit schaalniveau gaat het om de duurzaam bouwen maatregelen aan de woningen en de bedrijfsbebouwing zelf, en om materiaalgebruik in de buitenruimte. Het streven is er op gericht om een minimaal pakket van maatregelen vast te stellen waaraan de bouwplannen moeten voldoen.

6 Juridische vormgeving

Een bestemmingsplan heeft twee hoofdfuncties: een plannings- en programmafunctie en een normatieve of regulerende functie. Omdat een grote waarde wordt toegekend aan de plannings- en programmafunctie is een groot deel van de toelichting een weergave van de gemeentelijke beleidsdoeleinden. De normatieve of regulerende functie is vastgelegd in de voorschriften. Deze bestaan uit gebruiksvoorschriften van de gronden en opstellen die in het plangebied voorkomen. De toetsingsfunctie is neergelegd bij de bouwbepalingen. De bouwvergunningen worden eveneens getoetst aan de bepalingen van het bestemmingsplan. De flexibiliteit van een bestemmingsplan is te omschrijven als de mate waarin op maatschappelijke ontwikkelingen kan worden ingespeeld, zodanig dat een planherziening minder snel nodig zal zijn om deze ontwikkelingen juridisch en planologisch mogelijk te maken. Voor onzekere en onvoorziene situaties zijn regelingen in het bestemmingsplan opgenomen.

Het voorliggende bestemmingsplan heeft kenmerken van een bestemmingsplan met globale en gedetailleerde bestemmingen. Het is gedetailleerd waar dat op basis van de stedenbouwkundige plannen kan zijn en globaal van opzet daar waar in de verschillende deelgebieden meer dan één functie mogelijk gemaakt is. De aangebrachte flexibiliteit kan worden afgemeten aan de mate waarin kan worden ingespeeld op toekomstige ontwikkelingen.

7. Uitvoerbaarheid

7.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

De hoofduitgangspunten voor dit bestemmingsplan zijn in de volgende documenten vastgelegd:

- het Stadsplan Rotterdam,
- de Structuurschets stadion Feijenoord en omgeving,
- het Masterplan Piet Smit,
- de Ontwikkelingsvisie voor de deelgemeente IJsselmonde.
- de Economische visie IJsselmonde
- de Horecanota IJsselmonde
- Ruimtelijk Plan Rotterdam

Daarmee is er in aanzet een breed maatschappelijk draagvlak gecreëerd voor de herontwikkeling van dit gebied, zoals hiervoor is aangegeven. Het grootste gedeelte van het plangebied is in gemeentelijk eigendom, zodat de fasering en de gewenste invullingen verzekerd zijn.

Er is een convenant afgesloten met de bij de herontwikkeling van 'de Veranda' betrokken marktpartij: Amstelland Vastgoed

7.2 Sociale veiligheid

Zoals in de plantoelichting uiteengezet kent het stedenbouwkundig plan voor 'de Veranda' een zone langs de Maas met woningbouw, een strook commerciële bebouwing langs de Stadionweg en daartussen een ruim parkeergebied. De commerciële bestemmingen in het gebied zullen worden gevuld met dag- en avondfuncties zodat stedelijke levendigheid en sociale controle kunnen ontstaan. Bij de inrichting van het openbare gebied wordt maximaal aandacht besteed aan de verblijfskwaliteit, in het bijzonder die van de parkeervelden. Met bijzondere lichtarmaturen worden deze

velden en de ruimten tussen de commerciële gebouwen in het licht gezet. Daarmee worden niet alleen passanten geattendeerd op de commerciële activiteiten maar zal er ook een gevoel van veiligheid ontstaan en is een eventueel uit te oefenen controle zoveel mogelijk gediend. De woonbebouwing, de woonhoven boven de parkeergarages en de garages zelf, zijn uitsluitend toegankelijk voor de bewoners van de betreffende woonblokken. Met de aanleg van de hoven worden semi-openbare ruimten gecreëerd die als rustige eilanden binnen een drukke stedelijke omgeving kunnen functioneren. De controle op de straten is verzekerd door de situering en oriëntatie van de woningen en de vrije zichtmogelijkheden. Binnen de mogelijkheden van de stedenbouwkundige ontwerpdiscipline zijn de technische middelen aangegrepen om de sociale veiligheid te verhogen. Blijkens diverse onderzoeken over veiligheid, beroving, verkrachting en aanranding, zijn zelfs in sociaal veilig geachte omgevingen, onveilige of bedreigende situaties niet geheel uitgesloten. Het ontslaat de discipline die zich bezig houdt met de ruimtelijke ordening en de ontwerpers van de openbare ruimte evenwel niet van de verplichting om geen middel onbeproefd te laten die sociale veiligheid waar mogelijk te verhogen. De inrichtingsplannen voor de openbare ruimte zullen worden besproken met de politie die, mede door de aanwezigheid van het stadion Feijenoord, een scherp inzicht heeft opgedaan in de steeds wisselende omstandigheden en beheersaspecten van het onderhavige bestemmingsplan gebied.

7.3 Economische uitvoerbaarheid

Binnen het plangebied liggen drie "grondexploitatie-gebieden", namelijk 'de Veranda', een deel van het gebied van de Stadionweg (rotonde en een gedeelte evenwijdig aan de Veranda) en de Stadiondriehoek. Deze terreinen vormen alle drie een onderdeel van het zogenaamde Olympusproject. De te maken en de reeds gemaakte kosten worden gedekt door (gedeeltelijk geprognostiseerde) grondopbrengsten van uitgiften, subsidies, bijdragen uit het omslagfonds Rotterdam en bijdragen uit de algemene middelen van het Ontwikkelingsbedrijf Rotterdam.

'De Veranda'

Op 'de Veranda' worden de gemaakte kosten voor een groot gedeelte gedekt door de grondopbrengsten uit uitgaven vanuit de geplande woningbouw (ca. 1.300 woningen) en het commerciële programma (ca. 40.000 m² bruto vloeroppervlak).

De kosten bestaan voornamelijk uit verwervingskosten en saneringskosten en de, voor het grootste deel gerealiseerde, kosten met betrekking tot het bouw- en woonrijpmaken van het gebied.

De eerste gronduitgifte heeft plaatsgevonden in 1996. De overige uitgaven worden/zijn gefaseerd over 8 jaar. Met het commerciële deel is eveneens gestart. Naast de opbrengsten uit gronduitgiften is er voor het plan tevens een aantal subsidiebedragen toegekend, waaronder onder andere subsidie ten behoeve van de bodemsanering (WBB), GDU-bijdragen, alsmede rijks en provinciale bijdragen.

Stadionweg

De herprofilering van de Stadionweg wordt voor een groot deel gefinancierd door een subsidie-bijdrage van het ministerie van Verkeer en Waterstaat. Daarnaast is er een aantal BOB-gelden (Bedrijfs Omgevings-Beleid) toegekend. De aanvulling zal uit het omslagfonds van de gemeente Rotterdam (het Omslagfonds 'Rotterdam binnen de Ruit en Rotterdam Noord') geschieden.

'Stadiondriehoek'

De herinrichting en indeling van de Stadiondriehoek is gedaan in opdracht van het Ontwikkelingsbedrijf Rotterdam. In de toekomst zijn verdere ontwikkelingen te verwachten. Om die reden zijn mogelijkheden voor bebouwing in dit plan aangegeven en vrijgehouden waaruit eveneens opbrengsten uit gronduitgiften zullen voortvloeien. Het betreft hier de lokatie ten oosten van de Topsportal.

Het geprognostiseerde verliesgevende plansaldo wordt gedekt middels bijdragen uit de algemene middelen van het Ontwikkelingsbedrijf Rotterdam.

8. Resultaten overleg en inspraak

8.1 Resultaten vooroverleg ex artikel 10 Bro

In het kader van het wettelijk voorgeschreven overleg ex artikel 10 van het Besluit op de Ruimtelijke Ordening is het plan om commentaar toegezonden aan:

1. Provinciaal Planologische Commissie
2. Dienst Centraal Milieubeheer Rijnmond
3. Inspectie Ruimtelijke Ordening West
4. Het college van Dijkgraaf en Hoogheemraden van IJsselmonde
5. De Hoofdingenieur-directeur van Rijkswaterstaat, directie Zuid-Holland
6. Ministerie van Defensie
7. PTT Telecommunicatie Kabelnetten Regio Rt-Zuid
8. Rijksdienst voor de Monumentenzorg
9. De Rijksdienst Economische Zaken in de provincie Zuid-Holland
10. Kamer van Koophandel en Fabrieken voor Rotterdam en de Beneden-Maas
11. N.V. Elektriciteitsbedrijf Zuid-Holland
12. N.V. Nederlandse Gas Unie
13. De Directeur van de Nederlandse Spoorwegen
14. Rijksluchtvaartdienst
15. De Directeur-generaal van de Energievoorziening
16. Ministerie van Landbouw, Natuurbeheer en Visserij
17. Gemeentelijk vervoerbedrijf

Het vooroverleg heeft tot de onderstaande resultaten geleid:

1. Provinciaal Planologische Commissie (zie bijlage)

Detailhandel, korte samenvatting van de inleiding:

Op grond van het provinciaal beleid dient de vestiging van grootschalige detailhandel buiten de centra van dorpen en steden, in oude bedrijfspanden, in woongebieden en op bedrijfsterreinen tegengegaan te worden. Uitzonderingen als detailhandel in brand- en explosiegevaarlijke goederen en in zeer volumineuze goederen, tuincentra, bouwmarkten en grootschalige meubelbedrijven mogen op zogenaamde perifere locaties gevestigd worden (PDV-locaties). Daarnaast is in de regio Rijnmond (voorlopig) één locatie aangewezen als stedelijk knooppunt, bedoeld voor uitsluitend grootschalige detailhandelsvestigingen (GDV-locatie) zonder branchebeperking (Alexandrium II).

De Stuurgroep REO-Rijnmond heeft geadviseerd het plangebied te etiketteren als "integrale stedelijke ontwikkeling", waar ten aanzien van de toegestane branches uitsluitend het thema "sport", aangevuld met "recreatie", is toegestaan en niet het thema "vrije tijd".

Het wordt voorbarig geacht om alvorens een gedegen onderzoek is gedaan naar vergelijkbare locaties een nieuw begrip te introduceren. De precedentwerking hiervan kan bijzonder groot zijn en de gevolgen van nieuwe ontwikkelingen voor de bestaande detailhandelsstructuur zijn thans niet te overzien. Met belangstelling worden echter de uitkomsten van een algemeen onderzoek naar integrale stedelijke locaties tegemoet gezien.

Vraagtekens worden gezet bij het opzetten van gethematiseerde winkelcentra rond het stadscentrum; deze ontwikkelingen gaan onherroepelijk ten koste van het functioneren van het stadscentrum en zijn niet aan te bevelen vanuit een oogpunt van terugdringing van de automobiliteit. Het belang van de consument bij een themacentrum "sport" is niet duidelijk.

- 1.a. Het plan dient beoordeeld te worden als een perifere locatie op basis van het bestaande beleid. Omdat het thema "sport" aansluit bij de overige bestaande en nieuwe functies in het gebied en mede gelet op de conclusie uit het rapport van Kolpron Consultants, dat een duurzame ontwikkeling van de bestaande detailhandelsstructuur niet aan de orde is, wordt ingestemd - bij uitzondering en in afwijking van het bestaande detailhandelsbeleid - in dit geval in te stemmen met de vestiging in het plangebied van grootschalige detailhandel binnen het thema "sport". Nu het begrip "vrije tijd" zeer rekbaar is, en de gevolgen voor de bestaande detailhandelsstructuur moeilijk zijn in te schatten, wordt niet ingestemd met de vestiging van grootschalige detailhandel binnen het thema "vrije tijd". (G1)

Commentaar

Om begripsverwarring te voorkomen is het begrip "grootschalige detailhandel" gewijzigd in "perifere detailhandel".

Het thema "vrije tijd" is geschrapt. Dit betekent dat ook de begripsomschrijving "detailhandel 3" is geschrapt. De detailhandel in het plangebied zal in het thema staan van "sport en recreatie". Daartoe is in de begripsbepaling het begrip "detailhandel 2" aangevuld. Ook zijn van beide categorieën voorbeelden genoemd (sportgoederen: golfsport-, bergsport-, ruitersport-, tennis-, wielersport- en winterportartikelen; recreatieve artikelen, zoals kampeerartikelen. De toelichting is overeenkomstig aangepast in hoofdstuk 4 onder 5.

De detailhandel in het gebied richt zich op sport en recreatie. Daarbij moet worden opgemerkt, dat het onderscheid hierin van geringe aard is en in belangrijke mate afhankelijk is van de intentie van de koper van de artikelen (de serieuze en/of professionele sportbeoefenaar voor wie een artikel een bepaalde kwaliteit moet hebben versus de recreant voor wie een artikel handig of comfortabel is). Voor zover het thema "sport en recreatie" zich in het plangebied niet beperkt tot de detailhandel, is het verschil duidelijk: "sport" is dan niet alleen de winkel in sportartikelen,

maar ook het sport- en fitnesscentrum. Onder "recreatie" is in dit verband dan ook de bioscoop en het grand-café te verstaan.

- 1.b. Het schrappen van het thema "vrije tijd" dient een substantiële vermindering van het brutovloeroppervlak tot gevolg te hebben. Eventueel kan de vrijkomende ruimte worden ingevuld met het thema "sport" (zo nodig aangevuld met "recreatie"). Hiertoe dient dan wel een aanvullend distributieplanologisch onderzoek te worden gedaan. (G1)

Commentaar

Het schrappen van het thema "Vrije Tijd" heeft voor de detailhandel de meeste gevolgen gehad. De vermindering van het aantal vierkante meters als gevolg hiervan is gecompenseerd door meer vestigingen binnen het thema sport toe te laten en door perifere detailhandelsvestigingen in het gebied van de Veranda mogelijk te maken.

Op basis van het Kolpron-rapport was al meer ruimte voor sport mogelijk dan aanvankelijk de bedoeling is geweest. Voor de PDV geldt het volgende: voorafgaand aan vestiging van een PDV vindt toetsing plaats van de aanvaardbaarheid van de betreffende vestiging op de effecten voor de regionale voorzieningenstructuur. Deze toetsing geschiedt op basis van een zogenoemd REO-dossier, volgens de daarvoor binnen de REO-Rijnmond afgesproken procedure.

- 1.c. Onderzocht zou kunnen worden of het plangebied door de Stadsregio kan worden aangewezen als tweede GDV-locatie binnen de regio Rijnmond in welk geval alle branches grootschalige detailhandel zijn toegestaan. De marktruimte voor een tweede GDV-locatie dient te worden aangetoond in een regionale structuurvisie detailhandel. Tevens dient de locatie goed bereikbaar te zijn met het regionaal openbaar vervoer (B-locatie). Een spoedig onderzoek wordt wenselijk geacht; het aanwijzen van een tweede GDV-locatie kan een halt toeroepen aan de

toenemende druk om het aantal toegestane branches op PDV-locaties te verruimen. (A)

Commentaar:

Op voorhand wordt niet geopteerd voor het voordragen van het plangebied als GDV-locatie. De vraag, of er na Alexandrium ruimte is voor een tweede GDV-locatie in de regio Rijnmond is door het REO Rijnmond in algemene zin gesteld. Afgesproken is, dat de beantwoording zal volgen met gebruikmaking van de resultaten van het "Koopstromenonderzoek Zuid-Holland 1999". De "input" uit dit onderzoek moet leiden tot beantwoording van de vragen of er ruimte is voor een tweede GDV-locatie, waarbij tevens kan worden ingegaan voor welke branches en op welke locatie dit in het gebied van de REO Rijnmond gewenst is.

- 1.d. Onderscheid in branches: juridische mogelijkheden
Onder meer uit het KB van 22-2-1994 (Laren) blijkt, dat de toelaatbaarheid van detailhandelsbedrijven slechts afhankelijk mag worden gesteld van branche en/of assortiment indien vaststaat dat de eisen die de ene branche aan het gebruik van de gronden en de opstallen stelt, in ruimtelijk opzicht afwijken van de eisen die de andere branche daaraan stelt. Het verdient aanbeveling aandacht te besteden in de toelichting en verduidelijking van de voorschriften te geven in hoeverre de stedenbouwkundige koppeling van detailhandel rond het thema "sport" en de overige functies in het plangebied deze beperking in detailhandel rechtvaardigen. Daarnaast verdient het aanbeveling privaatrechtelijke afspraken te maken met de toekomstige ondernemers. (G2)

Commentaar

In de toelichting wordt in hoofdstuk 4 benadrukt waarom juist sport en recreatie in het onderhavig plangebied gewenst is. De reden ervan is enerzijds typisch Rotterdams vanwege de beleving van het stadion Feijenoord voor veel Rotterdammers en anderzijds het imago van het stadion Feijenoord zelf, dat zich niet tot Rotterdam beperkt. Hierdoor kan het stadion als katalysator een rol spelen om dit gebied met het thema "sport en recreatie" uit te bouwen en uit te

buiten door in ruime mate detailhandel toe te laten met een sportief karakter.

De beoogde detailhandel is dermate specialistisch dat hierdoor een bezoekersstroom gegenereerd wordt, die juist in dit plangebied van Rotterdam, kan worden ontvangen. Hierbij moet met name gedacht worden aan de goede bereikbaarheid voor bezoekers, komend van buiten Rotterdam, het dubbel gebruik van parkeervoorzieningen en het kwalitatief hoogwaardige openbaar vervoer per ± 2003. Het thema "sport en recreatie" moet gezien worden als de bindende factor, die de verschillende functies (zoals stadion, bioscoop, detailhandel en parkeren) verbindt.

Bij nieuwe gronduitgiftes in het gebied zal in de erfpachtakte uitdrukkelijk worden bepaald dat alleen functies binnen het thema "sport en recreatie" worden toegelaten. Met betrekking tot de detailhandel wordt daarbij tevens aangegeven wat onder dit thema niet wordt verstaan: o.a. voedsel, snoep, huishoudelijke artikelen en mode.

- 1.e. Detailhandel rond het thema "vrije tijd" heeft vrijwel geen relatie met de overige functies in het plangebied zodat de beperking tot "vrije tijd" juridisch niet staande te houden is. Dit is derhalve een extra reden om dit thema te schrappen. (G1)

Commentaar

Zie het bovenstaand commentaar onder a.

- 1.f. Mobiliteitsbeleid
Vestiging van zelfstandige kantoren en bedrijven is op grond van het beleid van het Rijk en de provincie slechts mogelijk op de zogenaamde A- en B-locaties. Het plangebied is in de Nota Planbeoordeling 1995 aangeduid als potentiële B-locatie. Instemming met de vestiging van de desbetreffende functies is afhankelijk van de onderbouwing dat aan de criteria voor B-locaties wordt voldaan. (G2)

Commentaar

Hoewel het plangebied met de aanleg van een TramPlus-lijn van het Stadscentrum naar IJsselmonde/Beverwaard voor de vestiging van kantoren niet geheel voldoet aan de criteria van een B-locatie wordt wel een goede openbaar vervoersbereikbaarheid bereikt omdat de afstand vanaf de geplande kantoren naar een halte van de trampluslijn slechts ca. 500 meter is. In samenhang hiermede ontstaat er een adequate ontsluiting van het gebied vanwege het NS station "Rotterdam-Zuid", dat zich op een loopafstand bevindt van ca. 800 meter van de geplande kantoren. In beide richtingen is daarmee een frequentie van vier treinen per uur beschikbaar. Daarnaast hebben twee RET-buslijnen (de nummers 49 en 66) bij dit NS-station een halte (zie ook de toelichting hoofdstuk 6.4 Verkeer en vervoer).

Het is uitdrukkelijk niet de bedoeling dit gebied tot een hoogwaardige kantorenlocatie te ontwikkelen; veeleer is de ontwikkeling van de kantoren wijkgebonden en zorgt op dat niveau voor een functiemenging (in totaal wordt in het plangebied 3.500 m2 bruto vloeroppervlak aan zelfstandige kantoren mogelijk gemaakt voor minimaal 2 vestigingen met een maximale bruto vloeroppervlak van 500 m2 per vestiging). Ook gezien de ligging, grenzend aan de Kop van Zuid, waar wel sprake is van grootschalige kantorenconcentraties, kan het gebied in het kielzog daarvan, een rol spelen.

- 1.g. Bioscoop
Het maximum aantal stoelen dient te worden vastgesteld op 3000 zodat grootschalige ontwikkelingen uitgesloten zijn. (G1)

Commentaar
In de Beschrijving in hoofdlijnen is toegevoegd de zinsnede: "genoemde bioscoop biedt ruimte aan maximaal 3000 zitplaatsen".

- 1.h. Verkeer en vervoer
Het is gewenst de plantoelichting aan te vullen met betrekking tot het aspect verkeer en vervoer. (A)

Commentaar
In de toelichting is de paragraaf verkeer en vervoer aangevuld met aspecten als ontsluitingsprincipe verkeer, openbaar vervoer, langzaam verkeer, parkeren en parkeren op afstand. Bovendien worden plannen ontvouwd over (toeristische) verbindingen over het water.

- 1.i. Geluidhinder
Een besluit over de hogere grenswaarden wegverkeerslawaaï, railverkeerslawaaï en industrielawaaï dient te worden genomen voor de vaststelling van het bestemmingsplan. Dit besluit dient onderdeel uit te maken van de voorschriften en de toelichting van het bestemmingsplan (G1).

Commentaar
De besluiten over de hogere grenswaarden wegverkeerslawaaï, railverkeerslawaaï en industrielawaaï zullen worden genomen voor de vaststelling van het bestemmingsplan en zullen als bijlagen bij het bestemmingsplan worden gevoegd.

- 1.j. Externe veiligheid
In het plan is onvoldoende aandacht besteed aan externe veiligheid. In de toelichting dient niet alleen te worden ingegaan op het individueel risico, maar ook op het groepsrisico. Beide normen mogen niet worden overschreden, zowel in verband met de stationaire inrichtingen als in verband met het vervoer van gevaarlijke stoffen. Dit geldt ook voor het railemplacement IJsselmonde (inclusief PAGE) en het railvervoer van gevaarlijke stoffen over de vrije baan ter plaatse. (G1)

Commentaar

NS emplacement IJsselmonde

Het NS emplacement IJsselmonde is in de bestaande situatie reeds een knelpunt m.b.t. externe veiligheid. Het individueel risico blijft beneden de norm; de 10^{-6} -contour valt niet over het plangebied. De 10^{-8} -contour valt deels over het plangebied. In de huidige situatie wordt het groepsrisico door het emplacement echter overschreden, met name door de ligging van het Clara ziekenhuis en het stadion direct naast het emplacement. Vanaf 2005, wanneer het Clara ziekenhuis en het Zuiderziekenhuis de nachtverpleging en de polikliniek in het nieuwe ziekenhuis in Lombardijen zullen concentreren, zal de bestaande bebouwing van het Clara ziekenhuis uitsluitend gedurende de dag in gebruik zijn ten behoeve van medische verrichtingen met een nazorg van maximaal één dag. Gedurende de avond en nacht zal het Clara ziekenhuis dan niet meer in gebruik zijn. Voor het groepsrisico betekent dit een vermindering van 200.000 à 300.000 bezoekers.

In relatie tot het plan worden hierbij de volgende overwegingen aangedragen. In de bestaande situatie is er reeds sprake van een overschrijding van de oriënterende waarde door het emplacement IJsselmonde. Deze overschrijding is zodanig dat de geringe toename van het groepsrisico, als gevolg van dit bestemmingsplan, de situatie niet wezenlijk doet veranderen. De toename van het risico is niet van invloed op de door NS te leveren inspanning om de onverschrijding te verminderen.

De groepsrisico-situatie in Rotterdam-Zuid is alleen te verbeteren door bronbeperkende maatregelen, welke de 10^{-8} -contour verkleinen. Indien dergelijke maatregelen worden genomen, is het naar verwachting niet van belang of het bestemmingsplan Olympus gerealiseerd is of niet. Tegelijk met het oplossen van de groepsrisico-situatie voor het gehele gebied wordt ook de oplossing voor plan Veranda bereikt. In PAGE kader zijn er geen mogelijkheden aangegeven om dit probleem op te lossen.

Vervoer gevaarlijke stoffen per spoor

Uit de "Inventarisatie risico's vervoer gevaarlijke stoffen per spoor - locaties vrije baan SAVE, juni 1997" blijkt dat in de huidige situatie de norm voor het groepsrisico reeds overschreden wordt. De 10^{-6} -contour valt niet over het plangebied. De 10^{-8} -contour ligt op ca 280 meter van het spoor en valt deels over het plangebied. Voor het spoortraject nabij het bestemmingsplangebied is, gebruikmakend van de IPORBM methode, een gedetailleerde berekening van het groepsrisico gemaakt. In deze berekening is de bevolking in het gebied - inclusief het onderhavig plangebied - meegenomen.

Hoewel het groepsrisico door het plan Veranda enigermate zal toenemen, betekent deze toename geen wezenlijke verandering in de bestaande situatie. De groepsrisico-situatie in Rotterdam-Zuid is alleen te verbeteren door bronbeperkende maatregelen, welke de 10^{-8} -contour verkleinen. Indien dergelijke maatregelen worden genomen, is het naar verwachting niet van belang of het plan Veranda gerealiseerd is of niet. Tegelijk met het oplossen van de groepsrisico-situatie voor het gehele gebied wordt ook de oplossing voor plan Veranda bereikt.

Vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg

Voor het plangebied is alleen de Stadionweg van belang. Over deze weg wordt LPG in tankwagens vervoerd. Met behulp van de IPORBM methodiek is een berekening gemaakt van het individueel en groepsrisico. Hierbij is rekening gehouden met 444 tankwagens LPG en de huidige en toekomstige bebouwing.

Op basis van de Handreiking externe veiligheid vervoer gevaarlijke stoffen, uitgave VNG1992, is de situatie beoordeeld.

De norm voor het individueel risico wordt niet overschreden. Er is sprake van een 10^{-6} contour. Het groepsrisico van het transport over de Stadionweg wordt met name bepaald door de ligging van de bioscoop in het bestemmingsplan Olympus. Door de geringe aanwezigheidsduur van de bioscoopbezoekers is er, ook bij de

verwachte 725.000 bezoekers per jaar, geen sprake van een overschrijding van de norm voor het groepsrisico.

Een beperkte globale berekening toont aan dat de oriënterende waarde voor het groepsrisico mogelijk wordt overschreden bij grotere slachtofferaantallen. Hoofdveroorzaker is de bioscoop in het plan i.v.m. de geringe afstand tot de weg.

*Vervoer van gevaarlijke stoffen over het water (Nieuwe Maas)
Uit de rapportage "Risico-analyse vervoer van gevaarlijke stoffen Nieuwe Maas, AVIV, september 1992" blijkt dat in het jaar 2000 en 2010 het plan Veranda ruim buiten de 10⁻⁸- contour ligt (de contour ligt in de rivier). Tussen de woonbebouwing en de rivieroever wordt een minimale afstand van 20 meter aangehouden.*

- 1.k. **Luchtkwaliteit**
Volgens de plantoelichting worden de grenswaarden luchtkwaliteit niet overschreden, waarbij is uitgegaan van de situatie in het jaar 2000. In hoeverre is rekening gehouden met het feit, dat in het jaar 2000 andere grenswaarden gelden dan nu, omdat de uitzonderingsgrenswaarden dan niet meer gelden. Daarnaast verdient het aanbeveling in de toelichting te vermelden in hoeverre de grenswaarden in het jaar 2000 ook niet worden overschreden op mogelijke knelpuntenlocaties. (A)

Commentaar
De plantoelichting is aangepast. Met het CAR-model is aangetoond dat in het jaar 2000 niet alleen de uitzonderingsgrenswaarden maar ook de grenswaarden niet worden overschreden. Het expositiegebied waarmee rekening is gehouden is het fietspad langs de Stadionweg.

1.l. **Juridische vormgeving**

1.l.1 Beschrijving in hoofdlijnen

Duidelijker dient te worden aangegeven welke nieuwe ontwikkelingen mogelijk zijn binnen het deelgebied "Stadiondriehoek". (G2)

Commentaar

De beschrijving in hoofdlijnen is op dit punt uitgebreider geformuleerd. Voor zover er sprake is van enige ontwikkeling binnen de "Stadiondriehoek" wordt gedacht aan het realiseren van een sporthal, uitbreiding van perifere detailhandel en wellicht een hotel.

- 1.l.2. Het programma detailhandel is niet geheel duidelijk. Het komt de duidelijkheid ten goede als de secundaire en tertiaire uitbreidingsmogelijkheden worden omgewisseld. De (huidige) tertiaire uitbreidingsmogelijkheid voor 3000 m² dient te worden ondergebracht in een vrijstellingsregeling. Zowel bij de secundaire als de tertiaire uitbreidingsmogelijkheid dient een verklaring van geen bezwaar te worden aangevraagd bij Gedeputeerde Staten. (G2)

Commentaar

De voorschriften van het bestemmingsplan voorzien in een gewijzigde regeling voor detailhandel. In het voor wonen bedoelde gedeelte van het plangebied wordt uitsluitend een supermarkt van beperkte omvang ("detailhandel 1", 1.000 m² bvo) mogelijk gemaakt. Daarnaast wordt in het plangebied een nauwe samenhang en daardoor een onderlinge versterking bereikt tussen de sport- en recreatieve functies in het plangebied en de detailhandel gericht op het thema "sport en recreatie" ("detailhandel 2"), dat een bovenlokaal voorzieningen niveau heeft.

Deze detailhandel wordt beperkt tot 13.000 m² bvo. Daarnaast wordt middels een vrijstellingsbevoegdheid en een wijzigingsbevoegdheid nog eens 5.000 m² bvo thematische detailhandel toegelaten. Zowel de vrijstellingsbevoegdheid als de wijzigingsbevoegdheid zijn onderwerp van een distributie

planologisch onderzoek en behoeven een verklaring van geen bezwaar van Gedeputeerde Staten.

- 1.1.3. Artikel 1. - begripsbepaling
De begrippen "sportgoederen" (detailhandel 2) en "goederen ten behoeve van de vrije tijdsbesteding" (detailhandel 3) dienen duidelijk omschreven te worden in de begripsbepalingen (inclusief voorbeelden). Met name dient duidelijk te zijn of onder "sport" ook "recreatie" wordt verstaan. (G2)

Commentaar

Verwezen wordt naar het bovenstaand commentaar onder a.

- 1.1.4. Artikelen 12 en 16 - grootschalige detailhandel
De regeling voor grootschalige detailhandel komt niet geheel overeen met het provinciaal beleid. Grootschalige meubelbedrijven vallen onder de begripsomschrijving van grootschalige detailhandel, maar de toelaatbaarheid is niet gekoppeld aan een verklaring van geen bezwaar van Gedeputeerde Staten. De vrijstellingsregeling voor bouwmarkten (artikel 16, lid 3) is inhoudsloos, omdat bouwmarkten vallen onder het begrip grootschalige detailhandel en derhalve in dit plan rechtstreeks zijn toegelaten. Geadviseerd wordt een regeling op te nemen conform de Nota Planbeoordeling 1995. (G2)

Commentaar

*Om begripsverwarring te voorkomen, is het begrip "grootschalige detailhandel" gewijzigd in "perifere detailhandel". Aan de opsomming in de begripsbepaling "perifere detailhandel" is toegevoegd de categorie meubels. Perifere detailhandel is in het plan toegelaten voor de locatie waar in 1997 (middels een procedure ex artikel 19 Wet op de Ruimtelijke Ordening) voor de Gamma een bouwvergunning is verleend
In de stadiondriehoek wordt de bestaande perifere detailhandel met enige uitbreidingsmogelijkheden primair vastgelegd en wordt middels een vrijstelling, waaraan een DPO gekoppeld is, nog eens 2.500 m2 extra perifere detailhandel mogelijk gemaakt.*

- 1.1.5. Dwarsprofielen wegen
Dwarsprofielen of een opgave van het aantal rijstroken, zoals bedoeld in artikel 15, lid 1 sub b van het Besluit op de ruimtelijke ordening, ontbreken in het plan. (G1)

Commentaar

In de bestemming (Hoofd)verzamelweg is opgenomen dat de betreffende verkeersgebieden bestaan uit twee maal twee rijstroken.

- 1.m. Overleg ex artikel 10 BRO
Met betrekking tot de overlegreactie van Rijkswaterstaat over het "locatiebeleid" en de "tramplusverbinding" wordt verwezen naar het gestelde onder f. De opmerkingen over "Hoge SnelheidsLijn-Zuid" en "Nieuwe Maas" worden onderschreven.

Commentaar

Met betrekking tot de opmerkingen over de "Hoge Snelheidslijn-Zuid" en "Nieuwe Maas" wordt verwezen naar het onderstaand commentaar op de overlegreacties van Rijkswaterstaat onder respectievelijk 5e. en 5f.

2. Dienst Centraal Milieubeheer Rijnmond

- 2.a. Externe veiligheid
In hoofdstuk 5.3 Externe veiligheid is geen rekening gehouden met de norm die geldt voor groepsrisico (per km-route één op de tienduizend per jaar etc.). Het spreekt voor zich, dat bij de invulling van het bestemmingsplan Olympus hier ook rekening mee wordt gehouden.

Commentaar

Verwezen wordt naar het bovenstaand commentaar onder 1j.

- 2.b. Industrielawaai
De Veranda, het voormalige "Piet Smitterrein" maakt deel uit van het zoneplichtige industrieterrein Feijenoord, Schaardijk en

Stadionweg. In het bestemmingsplan dienen de grenzen van dit terrein opnieuw gedefinieerd te worden en dient een aangepaste zone te worden vastgesteld. Geadviseerd wordt de nieuwe zonecontouren te berekenen met de gegevens uit het saneringsonderzoek van het betreffende industrieterrein. Deze akoestische gegevens zullen ondergebracht worden in het systeem I=kwadraat. Bij de afwegingen dient rekening te worden gehouden met de vergunde geluidbelasting ten gevolge van het stadion, die van invloed zal zijn op het bestemmingsplan. In de opgenomen figuur "industrialawaai" zijn contouren aangegeven. Niet duidelijk is of dit vergunde dan wel actuele contouren zijn, omdat enig onderschrift ontbreekt.

Commentaar

Het bestemmingsplan staat niet langer bestemmingen toe die in belangrijke mate geluidhinder kunnen veroorzaken (art. 41 Wet geluidhinder). De noodzaak om de vastgestelde geluidzone te handhaven is daarmee verdwenen. In overleg met Milieubeleid Rotterdam is – om administratieve redenen – besloten een voorstel voor inkrimping van de genoemde geluidzone achterwege te laten. Deze handelwijze heeft geen gevolgen voor de resterende bedrijven in het plangebied noch voor het bestemmingsplan. Het is conform de handelwijze voor de overige gezoneerde industrieterreinen in Rotterdam.

- 2.c. **Wegverkeerslawaaï**
Op pagina 25 wordt gesproken over te verwachten verkeersintensiteiten ten gevolge van de Stadionweg van 29.000 voertuigen per etmaal. Op pagina 24 wordt uitgegaan van 30.000 voertuigen per etmaal. Uit het bestemmingsplan valt op te maken dat, evenals voor industrialawaai en railverkeerslawaaï, de voorkeursgrenswaarde uit de Wet geluidhinder wordt overschreden. Er staat niet vermeld dat, voor wat betreft wegverkeerslawaaï, een hogere grenswaardeprocedure dient te worden doorlopen.

Commentaar

De intensiteit op de Stadionweg is 29.000 mvt/etm. Voor het overige wordt verwezen naar bovenstaand commentaar onder 1.i

- 2.d. **Railverkeerslawaaï**
Tramlijnen vallen (gedeeltelijk) onder het regime Railverkeerslawaaï van de Wet geluidhinder. Niet aangegeven is, wat de gevolgen zijn voor geluid bij het inpassen van de "TramPlus-lijn".

Commentaar

De plannen voor een TramPlus-verbinding vallen niet onder het zoneringsregime van de Wet geluidhinder en het Besluit geluidhinder spoorwegen. Op bouwplanniveau, uitvoering Bouwbesluit, zal er wel rekening gehouden worden met eventueel tramlawaai.

- 2.e. **Lijst van Bedrijfstypen** behorende bij de "Voorschriften Olympus"
In de toelichting hiervan is aangegeven welke correcties op de te hanteren afstanden mogelijk zijn, afhankelijk van het gebiedstype. Gewezen wordt op het feit, dat ten aanzien van het gevaarsaspect geen correcties mogelijk zijn. Indien de afstand met betrekking tot gevaar, de grootste afstand is, dient deze te worden aangehouden, ongeacht het gebiedstype.

Commentaar

De toelichting op bovengenoemde "Lijst van bedrijfstypen" is conform gewijzigd.

3. Inspectie Ruimtelijke Ordening West

- 3.a. De locatie staat ontwikkelingen voor die vanuit het mobiliteitsbeleid vragen om een goede bereikbaarheid, zoals kantoren, bioscoop, sportvoorzieningen en de detailhandel in de sector sport. De stelling dat hier metterdaad gesproken kan worden van een B-locatie, behoeft nadere onderbouwing. Verzocht wordt in de toelichting aan te geven hoe de bereikbaarheid per openbaar vervoer momenteel is en hoe deze zodanig verbeterd zal worden, dat sprake zal zijn van een B-profiel.

Commentaar

Verwezen wordt naar bovenstaand commentaar onder 1.f en naar het onderstaand commentaar onder 5.a.

- 3.b. Gevraagd wordt voor de kantoren aan te geven hoe het aantal beschikbare parkeerplaatsen voldoet aan de door het Rijk gestelde parkeernorm van 1 parkeerplaats/125 m² B.V.O.?

Commentaar

De parkeersituatie in het plangebied is complex vanwege de aanwezigheid van het stadion Feijenoord. Op basis van de Bouwverordening Rotterdam is op de Veranda enerzijds vanwege het Feijenoord Stadion en uitsluitend tijdens evenementen een parkeereis van 900 parkeerplaatsen gesteld. Anderzijds betekent het, dat voor de zelfstandige kantoren op de Veranda op basis van de door het Rijk gestelde parkeernorm van 1:125 maximaal ca. 26 parkeerplaatsen gerealiseerd kunnen worden.

Het strikt aanhouden van de door het Rijk gestelde parkeernormen behoort alleen daarom al niet tot de mogelijkheden omdat het aantal voor de kantorenlocatie toegestane parkeerplaatsen vanwege het Feijenoord Stadion als het ware wordt "opgeslokt".

Om echter gevolg te geven aan de strekking van de norm zal een parkeerbeheersysteem ingesteld worden met als uitgangspunt dat een kort-parkeren-regime zal gelden en dat uitsluitend volgens de norm van het Rijk middels een vergunningensysteem parkeerplaatsen uitgegeven zullen worden aan werknemers die in

de kantoren werkzaam zijn. Voor de zelfstandige kantoren wordt de door het Rijk gestelde maximale parkeernorm onverkort gehanteerd. De Beschrijving in Hoofdpijnen is op dit punt aangepast.

4. Het college van Dijkgraaf en Hoogheemraden van IJsselmonde

- 4.a. Bij de artikelen 8, 11 en 14 gelieve op te nemen, dat deze bestemmingen samenvallen met de bestemming "Waterkering". Tevens dient artikel 24 - "Waterkering" als gevolg hiervan aangepast te worden.

Commentaar

De artikelen 8, 11 en 14 zijn conform aangepast. Toegevoegd is de bestemming "Waterkering" in artikel 27 van de voorschriften.

- 4.b. Overbouwing van, of het bouwen in het binnenbeloop van de primaire waterkering de Stadionweg is vanuit waterstaatkundig oogpunt gezien, ongewenst.

Commentaar

Het is bekend, dat het bouwen in een zone van 30 meter naast de kruin van de dijk slechts mogelijk is met een vergunning van het Waterschap. Het bouwen in, of overbouwen van het binnenbeloop van de primaire waterkering zal slechts mogelijk zijn wanneer een damwand wordt aangelegd op een gelijke wijze als bij de bestemmingen "Gemengde bebouwing 5" en "Kantoren" in het verleden ook is gedaan. Teneinde deze mogelijkheid open te houden, wordt de begrenzing van de bestemming "Gemengde bebouwing 6" niet aangepast.

5. De Hoofdingenieur-directeur van Rijkswaterstaat, directie Zuid-Holland

- 5.a. Locatiebeleid

Niet is gebleken, dat kan worden voldaan aan de eisen van een adequate, hoogwaardige openbaar vervoersontsluiting, evenmin op termijn. De onderhavige locatie kan derhalve in het licht van het Rijks- en Provinciale locatiebeleid niet worden getypeerd als een "A- of B-locatie". Mitsdien is de ontwikkeling van kantoren binnen het plangebied niet toelaatbaar uit oogpunt van het beleid inzake het terugdringen van de -vermijdbare - automobiliteit. In dit kader wordt verzocht tevens het z.g. "kantorencriterium", zoals omschreven in de Provinciale nota "Planbeoordeling 1995", in de planvoorschriften op te nemen, teneinde het kantoordeel van bedrijven te kunnen beperken.

Commentaar

Verwezen wordt naar het bovenstaand commentaar onder 1.f en naar de toelichting hoofdstuk 4.6, pagina 20 e.v.

5.b. Themacentrum "Sport"

Het geprojecteerde themacentrum "Sport" als een vorm van grootschalige detailhandelveestiging (GDV) past volgens het locatiebeleid niet op een locatie als deze. Volgens dit beleid horen dergelijke voorzieningen thuis op een B-locatie.

Commentaar

Verwezen wordt naar het bovenstaand commentaar onder 1a, 1c en 1.1.4.

5.c. Megabioscoop

Een sterk publiekaantrekkende voorziening als een megabioscoop verdient een locatie, die beter door het openbaar vervoer is ontsloten.

Commentaar

Het programma voorziet niet in een megabioscoop (een bioscoop met meer dan 3000 zitplaatsen), maar in een zogenaamde "multiplexbioscoop", d.w.z. een bioscoop met maximaal 3000 zitplaatsen. Voor het aspect van de mobiliteit wordt verwezen naar bovenstaand commentaar onder 1f en 1g.

5.d. TramPlusverbinding

Volledigheidshalve wordt het volgende aangetekend. Voor het gedeelte van de TramPlusverbinding op de Stadionweg tot aan de kruising Stadionweg/Marathonweg is inmiddels een Rijksbijdrage toegekend. Een definitief standpunt omtrent een eventuele Rijksbijdrage voor de doortrekking van de Tramplusverbinding richting IJsselmonde kan eerst worden ingenomen op grond van een door de Stadsregio Rotterdam nog in te dienen aanvraag voor een investeringsbijdrage.

Commentaar

Op 17 juni 1998 heeft de Stadsregio Rotterdam de Minister van Verkeer en Waterstaat de "Verkenningenstudie TramPlus IJsselmondlijn" aangeboden met het verzoek de TramPluslijn IJsselmonde op te nemen in de planstudiefase van het MIT 1999-2003. In de verkenningenstudie is onder meer aangegeven dat van alle openbaar-vervoertechnieken de voorgestelde TramPlus-verbinding het beste voldoet aan de gestelde eisen. De nieuwe lijn verbindt het centrum, via de Kop van Zuid met de stadsdelen IJsselmonde-centrum en de Beverwaard. Onlangs is bekend geworden, dat deze lijn in het MIT is opgenomen voor de periode 2005-2010. Het voorlopig ontwerp van het deel van de IJsselmondlijn vanaf de kruising Marathonweg/Stadionweg door het centrum van IJsselmonde tot aan de kruising met de Groeninx van Zoelenlaan is op 19 september 2000 door de deelgemeenteraad vastgesteld. Naar verwachting zal het definitief ontwerp medio 2001 ter besluitvorming aan de deelgemeenteraad worden voorgelegd. Het tracédeel binnen het centrum van IJsselmonde is opgenomen in de ruimtelijke studie "IJsselmonde-centrum". Dit plan is op 7 oktober 1999 door de deelgemeenteraad IJsselmonde vastgesteld.

5.e. Hoge SnelheidsLijn-Zuid (HSL-Zuid)

In de paragraaf "Railverkeerslawaaï" op pagina 26 van de Toelichting ontbreekt aandacht voor de toekomstig aan te leggen Hoge SnelheidsLijn-Zuid, welke langs het plangebied over de bestaande spoorlijn gaat rijden. Op 7 november 1997 is het

Ontwerp-Tracé Besluit (OTB) voor de HSL-Zuid gepubliceerd. In het OTB zijn ook de geluidbelastingen en de vast te stellen hogere waarden opgenomen. Verzocht wordt hiermede rekening te houden in het bestemmingsplan.

Commentaar

De paragraaf "Railverkeerslawaaï" is aangepast, rekening houdend met de aan te leggen Hoge SnelheidsLijn-Zuid. Overigens zijn in het kader van het Tracé Besluit geen hogere waarden vastgesteld voor het Olympus-plangebied. Dat vindt plaats in het kader van onderhavige bestemmingsplanprocedure. Omdat realisatie van geluidsgoedige bestemmingen mogelijk moet zijn voor realisatie van schermen in relatie tot de komst van de HSL-Zuid zullen de hogere waarden afgestemd worden op de (tijdelijke) situatie zonder schermen.

5.f. Nieuwe Maas

Aangenomen wordt, dat de in artikel 23 bedoelde ligplaatsen voor bedrijfsmatig geëxploiteerde binnenschepen bestemd zijn voor het vervoer van droge lading. Uit een oogpunt van scheepvaartbelang zal voorts nog geen toestemming kunnen worden verleend voor aanleg van ligplaatsen voor bunkerstations e.d.

Commentaar

Binnen de bestemming "Water" is het mogelijk ligplaatsen te realiseren voor bedrijfsschepen. De al dan niet toelaatbaarheid van bedrijfsschepen, waarvan de aard niet gebonden is aan het gebruik van het schip (winkel-, horeca- en bunkerschepen), valt onder het regime van de gemeentelijke Verordening op de woon- en bedrijfsschepen, dat een vergunningstelsel kent. Bovendien is het aanleggen van een bunkerstation in strijd met de voorschriften van het bestemmingsplan Olympus omdat een dergelijk station wordt aangemerkt als een vulpunt voor motorbrandstoffen. Daar waar dergelijke voorzieningen in het plangebied zijn gewenst, zijn deze in de voorschriften opgenomen en op de plankaart aangegeven. In de bestemming "Water" komen dergelijke vulpunten niet voor.

- 5.g. Het is gewenst binnen de bestemmingen "Gemengde bebouwing 7" en "Verblijfsgebied" dat de mogelijkheid bestaat om tekens ter beveiliging en geleiding van het verkeer te kunnen oprichten. Deze mogelijkheid ontbreekt thans in de artikelen 14 en 21 van de voorschriften.

Commentaar

In de voorschriften is een regeling opgenomen voor het plaatsen van tekens ter beveiliging en geleiding van het verkeer te water.

6. **Ministerie van Defensie**

Geen commentaar

7. **PTT Telecommunicaties Kabelnetten Regio Rt-Zuid**

Geen reactie

8. **Rijksdienst voor de Monumentenzorg**

Geen reactie

9. **De Rijksdienst Economische Zaken in de provincie Zuid-Holland**

Geen reactie

10. **Kamer van Koophandel en Fabrieken voor Rotterdam en de Beneden-Maas**

Geen reactie

11. **N.V. Elektriciteitsbedrijf Zuid-Holland**

Geen commentaar

12. N.V. Nederlandse Gas Unie

De in het onderhavige bestemmingsplangebied gelegen aardgastransportleiding is niet op de plankaart aangegeven. Voorgesteld wordt de aardgastransportleiding op de plankaart en in de voorschriften (zo nodig met een dubbelbestemming) op te nemen.

Commentaar

Door het plangebied loopt een hoogdrukaardgasleiding met een diameter van 12 inch en een werkdruk van 40 bar. De minimale bebouwingsafstand, conform het Structuurschema voor Buisleidingen, van woonbebouwing, bijzondere objecten, een recreatieterrein of een industrieterrein bedraagt 14 meter. De toetsingsafstand bedraagt 30 meter. Voor overige objecten is de bebouwingsafstand 4 meter. In het plan wordt rekening gehouden met deze afstanden; er is een aparte bestemming "Leidingstraat" opgenomen, waarin de aardgastransportleiding is opgenomen.

13. Nederlandse Spoorwegen

- 13.a. Op blz. 26 onder paragraaf Railverkeerslawaaï wordt vermeld, dat in de komende jaren de spoorlijn Rotterdam-Dordrecht zal worden verdubbeld. Wij wijzen u er op, dat voor het onderhavige plangebied deze spoorverdubbeling reeds is gerealiseerd en in dienst is genomen.

Commentaar

De opmerking is verwerkt in de toelichting onder 5.1.

- 13.b. In de toelichting is geen aandacht besteed aan de HSL-Zuid. Deze zal in het onderhavige plangebied over de bestaande lijn gaan rijden. De genoemde voorkeursgrenswaarden van 60 dB(A) wijkt af van de voorkeursgrenswaarde die ten behoeve van de HSL-Zuid wordt gehanteerd. Het lijkt niet handig twee hogere grenswaarden

procedures te voeren en verzoeken u daarom de hogere waarden procedure te volgen op basis van de normering van de HSL-Zuid.

Commentaar

Verwezen wordt naar het commentaar onder 5.e.

- 13.c. In de paragrafen industrielawaai (blz. 25) en externe veiligheid (blz. 26) wordt ons inziens ten onrechte geen rekening gehouden met emplacement IJsselmonde. De nieuwe bebouwing, zoals voorgesteld in het onderhavige bestemmingsplan is naar alle waarschijnlijkheid strijdig met de aangevraagde milieuvergunning.

Commentaar

Verwezen wordt naar het commentaar onder 1.j.

14. Rijksluchtvaartdienst

Geen reactie

15. De Directeur-generaal van de Energievoorziening

Geen reactie

16. Ministerie van Landbouw, natuurbeheer en visserij

In het onderhavige bestemmingsplan wordt niet of nauwelijks aandacht besteed aan het aspect groen. Juist in gebieden met bebouwing in hoge dichtheden draagt de aanwezigheid van openbaar groen bij aan de leefbaarheid van de woonomgeving. Het begrip "duurzaam bouwen" betreft dan ook niet alleen het energiezuinig en milieuvriendelijk bouwen (blz. 28) doch omvat tevens het aspect van de leefbaarheid van de dagelijkse woonomgeving. Verzocht wordt bij de vaststelling van het bestemmingsplan rekening te houden met deze opmerking.

Commentaar

Het plan voor de buitenruimte binnen het gebied Veranda is ontworpen door de Spaanse architecte Beth Gali. De uitgangspunten die hiervoor zijn gehanteerd zijn:

- *een centrale as van het Maasgebouw bij het stadion tot aan de rivier;*
- *een groot middengebied met een bomendak, dat tevens dienst doet als parkeervoorziening;*
- *een mooie kade met bomen, die in combinatie met de bordessen van de binnentuinen de bocht in de rivier accentueren.*

Elk woonblok heeft zijn eigen binnentuin op het dak van de parkeergarage. Het is nu juist de ligging van de woningen en de binnentuinen aan de rivier met de fraaie kade die aan het woongebied het bijzondere karakter geeft. De rivier is in feite de buitenruimte van de Veranda. De toelichting is in overeenkomstige zin aangevuld.

17. Gemeentelijk vervoerbedrijf

Geen reactie

8.2 Resultaten Inspraak en commentaar

Eindverslag als bedoeld in artikel 12 van de Inspraakverordening Ruimtelijke Ordening Rotterdam.

Het ontwerpbestemmingsplan "Olympus" heeft van 26 september tot en met 24 oktober 1997 in het kader van de inspraak ter inzage gelegen bij het informatiecentrum van de deelgemeente IJsselmonde, Herenwaard 25 te Rotterdam.

Tijdens de openbare bijeenkomst d.d. 28-10-1997 zijn geen mondelinge inspraakreacties gegeven.

Gedurende de terinzagelegging zijn onderstaande schriftelijke reacties ontvangen:

1. Bouwbedrijf Heyma B.V., Stadionweg 55, 3077 AS Rotterdam

In het bestemmingsplan worden randvoorwaarden gesteld die niet in overeenstemming zijn met de uitgangspunten zoals deze in gezamenlijk overleg zijn geformuleerd:

- A. Het bestaande kantoor en werkplaats blijven gehandhaafd. De bestaande bouwhoogte is 17 meter, terwijl het bestemmingsplan 10 meter aangeeft.
- B. Het door ons te bebouwen oppervlakte op eigen terrein zal circa 70 % bedragen.
- C. De gewenste doeleinden voor planontwikkeling eigen terrein dient de bestemming te krijgen voor kantoren, detailhandel, showroom, groothandel, horeca, parkeervoorzieningen, verkeers- en verblijfsgebied. Nu is dit niet in overeenstemming met het bestemmingsplan.
- D. Oprichting van bebouwing, zowel ten westen als ten noorden van het (Heyma) perceel brengt grote schade toe aan de economische benutting van het terrein en beneemt het recht op uitzicht en bezonning.

Commentaar Ad.A.

Overeengekomen is, dat de bestaande bebouwing kan worden gehandhaafd, met name in verband met de karakteristieke uitstraling ervan. Met toepassing van het overgangsrecht is dit ook geen enkel probleem.

Wanneer echter, om welke reden dan ook de bestaande bebouwing wordt verwijderd, dan kan er binnen de bestaande contour opnieuw worden gebouwd, doch het verdient uit stedenbouwkundig oogpunt gezien, aanbeveling het concept dat de basis is voor het hele plandeel Veranda ook op de onderhavige locatie van toepassing te laten zijn.

Commentaar Ad. B.

De genoemde percentages zijn bebouwingspercentages voor de hele bestemming. Dit percentage komt overeen met de in onderling overleg bepaalde bebouwingsvoorstellen.

Commentaar Ad. C.
De bestemming is conform aangepast.

Commentaar Ad. D.
Voor zover er sprake is van enige belemmering van uitzicht wordt dat aan de noordzijde van het kantoorgebouw van inspreker beperkt door een loods, die eveneens eigendom is van inspreker. Het uitzicht aan de westzijde van het kantoorgebouw van inspreker wordt niet beperkt, omdat aan deze zijde geen ramen in de gevel aanwezig zijn. Het uitzicht aan de westzijde vanuit de loods wordt wellicht beperkt, maar moet ondergeschikt geacht worden aan de ontwikkeling van het plangebied omdat het hier om industriële bedrijfsbebouwing gaat. Overigens kan er in het recht geen steun gevonden worden voor enig recht op vrij uitzicht. Indien sprake is van planschade wordt verwezen naar de mogelijkheid ex art. 49 Wet op de Ruimtelijke Ordening om een verzoek tot schadevergoeding in te dienen bij de gemeenteraad van Rotterdam.

2. Houthoff Advocaten & Notarissen, Parnassusweg 126, 1076 AT Amsterdam namens:
- a. de Vereniging van Eigenaars winkelcentrum Zuidplein te Rotterdam
 - b. de Coöperatieve Vereniging van Eigenaren winkelcentrum Keizerswaard te Rotterdam

De ernstige bezwaren tegen het opnemen van een zeer omvangrijk detailhandelsareaal in het bestemmingsplan worden verondersteld bekend te zijn. Deze bezwaren zijn uitgewerkt en toegelicht met de gemeente Rotterdam en de betrokken projectontwikkelaar. Volstaan wordt met deze reactie; zo nodig volgt in een later stadium van de bestemmingsplanprocedure nadere motivering tegen de voorgenomen detailhandelsvestigingen.

Commentaar
In eerste instantie (tijdens de inspraakronde) was het theoretisch mogelijk om ca. 60.000 m² detailhandel in het plangebied te realiseren. Deze hoeveelheid is, mede in overleg met reclamant, substantieel teruggebracht. Ontwikkeling van grootschalige detailhandel is in de voorschriften afhankelijk gesteld van een Distributie Planologisch Onderzoek, waarin

onder meer onderzocht dient te worden of vestiging van de perifere detailhandel invloed zal hebben op de voorzieningenstructuur in het plangebied en in de onmiddellijke omgeving van het plangebied.

Samenvatting van de belangrijkste wijzigingen:

1. het thema "vrije tijd" is geschrapt;
2. het programma van detailhandel is onderverdeeld in:
 - detailhandel 1 (supermarkt)
 - detailhandel 2 (detailhandel binnen het thema "sport en recreatie");
 - perifere detailhandel
3. voor de thematische detailhandel 2 is een zeer gedetailleerde regeling in de voorschriften gemaakt (artikel 15);
4. het begrip "grootschalige detailhandel" is gewijzigd in "perifere detailhandel";
5. het aantal zitplaatsen van de bioscoop is op maximaal 3000 gesteld;
6. in de toelichting is de paragraaf verkeer en vervoer aangevuld met aspecten als ontsluitingsprincipe verkeer, openbaar vervoer, langzaam verkeer, parkeren en parkeren op afstand;
7. bij de vaststelling van het bestemmingsplan zullen de benodigde besluiten over hogere grenswaarden wegverkeerslawaaï, railverkeerslawaaï en industrielawaaï als bijlage worden opgenomen;
8. in de toelichting is ingegaan op het aspect van externe veiligheid. Daarbij is zowel op het individuele als het groepsrisico ingegaan in relatie tot stationaire inrichtingen als in verband met het vervoer van gevaarlijke stoffen voor zowel het railemplacement IJsselmonde als over de vrije baan;
9. in de toelichting is aangegeven dat met het CAR-model aangetoond is, dat in het jaar 2000 niet alleen de uitzonderingsgrenswaarden maar ook de grenswaarden luchtkwaliteit niet worden overschreden;
10. zowel in de voorschriften als in de toelichting is de mogelijke ontwikkeling binnen de "Stadiondriehoek" duidelijker omschreven;
11. in de bestemming (Hoofd)verzamelweg is opgenomen, dat de betreffende verkeersgebieden bestaan uit twee maal twee rijstroken;

12. in de toelichting op de Lijst van Bedrijfstypen, behorende bij de "Voorschriften Olympus" is aangegeven dat ten aanzien van het gevaarsaspect correcties mogelijk zijn;
13. in de toelichting is een aanvulling gegeven over de te verwachten verkeersintensiteiten op de Stadionweg;
14. de bestemmingen "Waterkering" en "Leidingstraat" zijn toegevoegd;
15. in de toelichting is de paragraaf "railverkeerslawaaï" aangepast;
16. in de artikelen 14 en 21 is de mogelijkheid opgenomen om tekens ter beveiliging en geleiding van het verkeer te water te kunnen oprichten;
17. voor zover van belang is de plankaart conform het bovenstaande aangevuld en gewijzigd;

VOORSCHRIFTEN "OLYMPUS"

Beschrijving in Hoofdpijnen

Artikel 1 - Begripsbepalingen
Artikel 2 - Algemene bepalingen omtrent het bouwen
Artikel 3 - Woningen, laagbouw
Artikel 4 - Woondoeleinden 1
Artikel 5 - Woondoeleinden 2
Artikel 6 - Woondoeleinden 3
Artikel 7 - Woondoeleinden 4
Artikel 8 - Gemengde bebouwing 1
Artikel 9 - Gemengde bebouwing 2
Artikel 10 - Gemengde bebouwing 3
Artikel 11 - Gemengde bebouwing 4
Artikel 12 - Gemengde bebouwing 5
Artikel 13 - Gemengde bebouwing 6
Artikel 14 - Gemengde bebouwing 7
Artikel 15 - Detailhandel 2
Artikel 16 - Kantoren 1
Artikel 17 - Kantoren 2
Artikel 18 - Perifere detailhandel
Artikel 19 - Artikel 20 - Groothandel
Artikel 20 - Recreatieve doeleinden
Artikel 21 - Tuin
Artikel 22 - Verblijfsgebied
Artikel 23 - Verkeersgebied
Artikel 24 - (Hoofd)verzamelweg
Artikel 25 - Water
Artikel 26 - Waterkering
Artikel 27 - Spoorweg
Artikel 28 - Leidingstraat
Artikel 29 - Vrijstelling
Artikel 30 - Nadere eisen
Artikel 31 - Gebruik
Artikel 32 - Overgangsbepalingen

Artikel 33 - Naamgeving

Lijst van bedrijfstypen

Zie blz 94

Kaarten:

Bestemmingsplankaart
Kadastrale kaart
Geluidkaart

BESCHRIJVING IN HOOFDLIJNEN (ALGEMEEN)

De wijze waarop met dit plan de in de artikelen 3 t/m 29 van de bij dit plan behorende voorschriften toegekende doeleinden wordt nagestreefd, wordt als volgt in hoofdlijnen beschreven. De inzet voor de ontwikkeling van het plangebied is het realiseren van een stedelijk gebied, waarin ruimtelijk geïntegreerd diverse functies voorkomen. Een sterke samenhang wordt gelegd tussen bestaande en nieuwe stedelijke gebieden, waarin het stadion Feijenoord en de Nieuwe Maas belangrijke aanknopingspunten vormen.

Met behulp van een thematische aanpak ("sport en recreatie") worden naast de woonfunctie met hun eigen parkeervoorzieningen, andere functies samengebracht die elkaar onderling versterken:

- sportfuncties kunnen profiteren van de uitstraling van het stadion, waarbij er belangrijke functionele relaties te leggen zijn, zoals de promotie van bijzondere evenementen;
- het recreatieve thema wordt met name ingevuld in de sfeer van entertainment d.w.z. vermaak zoekend en indirect vermaak mogelijk makend, zoals een bioscoop, musea, dans- en muziekscholen etc.

Van de gezamenlijke parkeervoorzieningen zullen 900 parkeerplaatsen gebruikt kunnen worden bij grootschalige evenementen in het stadion. Het in de bijlage gevoegde en indicatieve "Deelrapport Parkeerbehoefte Veranda" geeft inzicht in het (dubbel)gebruik van de te realiseren parkeerplaatsen voor de verschillende doelgroepen (bewoners, bedrijven, winkeliers en stadion Feijenoord).

Deelgebieden

Het plan omvat drie deelgebieden: deelgebied de Veranda, deelgebied Stadiondriehoek en het deelgebied van het bedrijventerrein aan de Stadionweg (westzijde).

Beschrijving deelgebied de Veranda

Over de gehele lengte van de Veranda, het gebied dat direct langs de Stadionweg is gelegen, zijn commerciële functies toegelaten ("Gemengde bebouwing 1, 2, 3 en 4", "Groothandel" en "Perifere detailhandel"). Deze functies zijn ondergebracht in een reeks gebouwen, bestemd voor groot-

en detailhandel, bedrijven, showrooms en kantoren. Aan de zijde van de Stadionweg moet de bebouwing altijd de bebouwingsgrens volgen, die in dit geval samenvalt met de bestemmingsgrenzen. De daken van de gebouwen functioneren zodanig voor de aangrenzende woongebouwen als een "vijfde gevel", dat door de bijzondere vorm van afdekking aan deze gebouwen een kwalitatieve identiteit verleend wordt. Voor zover hier detailhandel is toegelaten, betreft het detailhandel, die binnen het thema "sport en recreatie" past en perifere detailhandel. Aansluitend daarop bevindt zich het gebied, waar geparkeerd wordt ten behoeve van de commerciële functies en de evenementen in het stadion Feijenoord. Ten behoeve van genoemde evenementen dienen tenminste 900 parkeerplaatsen beschikbaar te zijn. In een daarop volgend gebied ten behoeve van wonen, zullen de woongebouwen vooral kunnen profiteren van het uitzicht op de rivier. Grootschalige commerciële functies worden geconcentreerd rondom een pleinvormige ruimte ("Gemengde bebouwing 2 en 3"). De in artikel 9 genoemde bioscoop biedt ruimte aan maximaal 3.000 zitplaatsen. Tenslotte is er het gebied langs de Nieuwe Maas, dat als een verblijfsgebied getypeerd wordt.

Ten aanzien van de te stellen kwalitatieve stedenbouwkundige en architectonische eisen is de door de Commissie voor Welstand en Monumenten geaccordeerde nota "Architectonische en stedenbouwkundige uitgangspunten" richtinggevend. De nota is als bijlage bij het bestemmingsplan gevoegd.

De beide gebouwen, die aan de oost- en westzijde de afsluiting vormen van 'de Village', zullen in overeenstemming met het ambitieniveau van de Veranda een sterke architectonische en beeldondersteunende uitstraling moeten hebben. Het plein moet worden gezien als het representatieve gezicht van de Veranda. De beide gebouwen vormen, evenals de woningen met winkels op de begane grond aan de noordzijde en de commerciële strip aan de zuidzijde, de wanden van het plein. Naast de bovengenoemde architectonische uitstraling voor de wandvorming zijn bovendien de oppervlakte en hoogte van groot belang.

Beschrijving deelgebied Stadiondriehoek

Het stadion Feijenoord vervult een functie als sport- en evenementencomplex. De te ontwikkelen bouwmassa's dienen zodanig gesitueerd te zijn dat met name de zichtlijnen vanaf de Stadionweg (oostzijde) op het stadion vrij blijven en dat het oefenveld als een stedelijk podium verder wordt versterkt. De architectonische verschijningsvorm zal overeen dienen te komen met het ambitieniveau van het aan de overzijde van de Stadionweg gelegen plandeel Veranda conform de bij het plan behorende bijlage "Architectonische en stedenbouwkundige uitgangspunten". Het bouwen in de stadiondriehoek zal bovendien op zodanige wijze moeten geschieden, dat het beschikbare aantal parkeerplaatsen blijft gehandhaafd naast de voor deze bebouwing benodigde plaatsen. Een mogelijke methode daarbij is het bouwen op een dek, dat dezelfde hoogte heeft als de waterkering, zodat op het oorspronkelijk (lage) niveau de parkeerplaatsen behouden blijven. De gehele Stadiondriehoek krijgt een directe, functionele en visuele relatie met de Nieuwe Maas door de aanleg van een "centrale as" vanuit het Maasgebouw.

Beschrijving deelgebied bedrijventerrein aan de Stadionweg (westzijde)

De aanwezige functies worden geconsolideerd.

Programmering

Het plan omvat mede de ontwikkeling van wonen, detailhandel en kantoren.

Programma wonen

Het woningbouwprogramma voorziet in totaal in ca. 1300 al dan niet gestapelde wooneenheden.

Programma detailhandel

Het bestemmingsplan kent, afhankelijk van de situering, drie vormen van detailhandel:

- een supermarkt voor de dagelijkse artikelen (maximaal 1.000 m² bruto vloeroppervlak [bvo]);
- detailhandel gericht op het thema "sport en recreatie" (maximaal 13.000 m² bvo). Met een vrijstellingsbevoegdheid en een

wijzigingsbevoegdheid is respectievelijk 3.000 m² bvo en 2.000 m² bvo extra thematische detailhandel mogelijk;

- perifere detailhandel. Naast de bestaande perifere detailhandelsvestigingen wordt extra perifere detailhandel mogelijk gemaakt binnen de Stadiondriehoek (tot ten hoogste 2.500 m² bruto vloeroppervlak) en in het gebied Veranda (tot ten hoogste 3.500 m² bruto vloeroppervlak). Ten aanzien van de vestiging van perifere detailhandel in de regio Rijnmond, zijn in 1995 in REO-verband (Regionaal Economisch Overleg) afspraken gemaakt over de bij een aanvraag te volgen procedure; daarbij wordt een distributie planologisch onderzoek vereist teneinde de aanvaardbaarheid van de betreffende vestiging, gelet op de effecten op de regionale voorzieningenstructuur, te kunnen toetsen.

Programma kantoren

Met de aanleg van een TramPlus-lijn naar IJsselmonde/Beverwaard/Ridderkerk wordt de bereikbaarheid van de Veranda van een zodanige kwaliteit dat gesproken kan worden van een gebied met de kenmerken van een B-locatie. In samenhang hiermede is er enerzijds sprake van een adequate ontsluiting van het gebied door middel van openbaar vervoer. Anderzijds is het uitdrukkelijk niet de bedoeling dit gebied tot een hoogwaardige kantorenlocatie te ontwikkelen; veeleer is de ontwikkeling van de kantoren wijkgebonden en zorgt op dat niveau voor een functiemenging; in totaal wordt in het plangebied 3.500 m² bruto vloeroppervlak aan zelfstandige kantoren mogelijk gemaakt. Ook gezien de ligging, grenzend aan de Kop van Zuid, waar wel sprake is van grootschalige kantorencentraties, kan het gebied in het kielzog daarvan, een rol spelen.

Voor zelfstandige kantoren geldt een maximum norm conform de door de Rijksoverheid (in het Structuurschema Verkeer en vervoer II en het zogeheten werkdocument) en door de Stadsregio Rotterdam (in het Regionaal Verkeers- en Vervoersplan en het VINEX-uitvoeringsconvenant) aan B-locaties in de Randstad gestelde eis. Deze bedraagt thans 1 parkeerplaats per 125 m² bruto vloeroppervlak.

Milieuaspecten in het plangebied

Bij de bouw van parkeergarages dient onderzocht te worden hoeveel de benzeenconcentratie bedraagt. Deze zal volgens het Besluit luchtkwaliteit benzeen, langs wegen die in de plankaart zijn opgenomen als verkeersgebied, de verhoogde grenswaarde van 15 µg/m³ niet mogen overschrijden. Voor de overige wegen geldt de grenswaarde van 10 µg/m³. Binnen een zone van 80 meter, gemeten uit het vulpunt van het op de plankaart met een aanduiding aangegeven LPG-station mogen geen nieuwe "gevoelige bestemmingen" volgens de Integrale Nota LPG (1984) gebouwd worden.

Overige

De gebouwtjes ten behoeve van openbare nutsvoorzieningen zullen indien ook maar enigszins mogelijk inpandig en of ondergronds moeten worden gerealiseerd.

Artikel 1 BEGRIPSBEPALINGEN

Bebouwing

Een of meer gebouwen en/of andere bouwwerken.

Bebouwingsgrenzen

De op de plankaart blijkens een daarop voorkomende verklaring als zodanig aangegeven begrenzingen van een aaneengesloten stuk grond, waarop krachtens dit plan bebouwing is toegestaan, welke grenzen door die bebouwing niet mogen worden overschreden (behoudens overschrijdingen die krachtens deze voorschriften zijn of kunnen worden toegestaan).

Begane grond (laag)

Het gedeelte van een gebouw, bestaande uit een of meer bouwlagen - waaronder begrepen een kelder, souterrain of bel-etage - waarvan de bovenste begrenzende vloer of balklaag niet hoger komt dan 4.50 meter ten opzichte van het peil, tenzij anders bepaald in deze voorschriften.

Besluit grenswaarden

Het Besluit grenswaarden binnen zones langs wegen, zoals dit luidt op het tijdstip van tervisielegging van het ontwerp voor dit bestemmingsplan.

Bouwblok

Een terrein, dat blijkens de plankaart geheel of grotendeels door verkeers- en verblijfsgebied, als bedoeld in dit bestemmingsplan, wordt begrensd en waarop ingevolge deze voorschriften gebouwen zijn toegelaten.

Bouwlaag of laag

Het tussen twee opeenvolgende vloeren gelegen, voor verblijf geschikt deel van een gebouw. Een vliering, kap, zolderverdieping of souterrain worden niet als afzonderlijke laag begrepen.

Bouwmarkt

Een bouwmarkt is een detailhandelsvestiging waar bouwmaterialen te koop worden aangeboden alsmede materialen welke voor het verrichten van bouw- en verbouwwerkzaamheden nodig zijn.

Bouwwerk

Elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, welke hetzij direct of indirect met de grond verbonden is, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond, daaronder mede begrepen de constructie ten behoeve van het oefenveld aan de oostzijde van het stadion Feijenoord.

Detailhandel 1

Het bedrijfsmatig te koop aanbieden, hieronder begrepen de uitstalling ten verkoop, het verkopen en/of leveren van dagelijks benodigde goederen aan diegene, die deze goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit.

Detailhandel 2

Het bedrijfsmatig te koop aanbieden, hieronder begrepen de uitstalling ten verkoop, het verkopen en/of leveren van goederen in het thema "sport en recreatie", die vanwege het karakter van het assortiment een regionaal en/of een landelijk voorzieningengebied hebben, aan diegenen, die deze goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit, zoals golf - en bergsportartikelen en artikelen voor de ruitersport, racketsport en wintersport etc.

Distributie planologische onderbouwing (DPO)

Een onderzoek dat de economische ruimte van de voorgestelde detailhandel aantoonst en de effecten op de bestaande verzorgingsstructuur in beeld brengt.

Gebouw

Elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt.

Gestapelde woning

Een woning, waarboven en/of waaronder een andere woning is gebouwd of andere woningen zijn gebouwd, dan wel waaronder andere voorzieningen zijn toegelaten.

Groothandel

Het te koop aanbieden, verkopen en/of leveren van goederen aan wederverkopers, instellingen dan wel aan personen, die goederen in een door hen gedreven onderneming aanwenden. Het betreft groothandel, die valt onder de milieucategorie 1 t/m 3, met uitzondering van groothandel, die een maximale gewenste grootste afstand tot de woonfunctie heeft voor geur, stof of gevaar die groter is dan 50 meter.

Horeca

Een ruimte, bestemd voor het bedrijfsmatig, ten behoeve van gebruik ter plaatse, verstrekken van al dan niet ter plaatse bereide etenswaren en al dan niet alcoholische dranken. Onder horeca wordt mede verstaan een afhaalcentrum. Een sexinrichting wordt hier niet onder begrepen.

Hotel

Een ruimte, bestemd voor het bedrijfsmatig verschaffen van logies.

Kantoren

Ruimten, welke blijkens hun indeling en inrichting kennelijk zijn bestemd om te worden ingericht als administratieve werkruimte of tekenzaal.

Laagbouwwoning

Een woning, waarboven noch waaronder een andere woning is gebouwd.

Maatschappelijke voorzieningen

Bouwwerken ten dienste van sociale, culturele, medische, educatieve of levensbeschouwelijke doeleinden, dan wel ten behoeve van de openbare dienst.

Peil

Voor een bouwwerk, waarvan de hoofdtoegang aan de weg grenst: de hoogte van de weg ter plaatse van de kruin van de weg;

voor een bouwwerk waarvan de hoofdtoegang niet direct aan de weg grenst: de hoogte van het terrein ter plaatse van die hoofdtoegang na voltooiing van de aanleg van dat terrein.

Indien een bouwwerk aan meer dan een weg wordt gebouwd, is het peil van de hoogstegelegen weg maatgevend.

Perifere detailhandel

Detailhandel die vanwege de aard en omvang van de gevoerde artikelen een groot oppervlak nodig heeft voor de uitstalling, zoals de verkoop van auto's, boten, caravans, tuinrichtingsartikelen, meubels en bouwmaterialen.

Praktijkruimte

Een werkruimte voor de uitoefening van medische, paramedische, administratieve, of daarmee gelijk te stellen beroepen of werkzaamheden, dan wel een werkruimte t.b.v. een kunstenaar.

Recreatieve voorzieningen

Voorzieningen in de recreatieve sfeer, zoals musea, dans- en muziekscholen, pool- en snookercentra, fitnesscentra, zonnestudio's, schoonheidsinstituten, bowlingcentra en evenementen- en congresruimte e.d.. Sexinrichtingen vallen hier niet onder.

Showroom

Een uitstallingruimte voor groothandels- of productiebedrijven ten behoeve van wederverkopers of afnemers voor het gebruik in het eigen bedrijf.

Souterrain of onderbouw

Een voor een derde of meer van zijn hoogte onder het peil gelegen bouwlaag.

Sportvoorzieningen

Voorzieningen ten behoeve van de beoefening van sport, zoals een sportcentrum, pool- en snookercentrum, en sauna- en fitnessgelegenheid en een stadion, met de daarbij behorende voorzieningen ten behoeve van beveiliging, kaartverkoop, ontvangstruimte voor bezoekers, fietsenstalling e.d. Sexinrichtingen vallen hier niet onder.

Wet geluidhinder

De Wet geluidhinder, zoals deze luidt op het tijdstip van tervisielegging van het ontwerp voor dit bestemmingsplan.

Artikel 2 ALGEMENE BEPALINGEN OMTRENT HET BOUWEN

1. Wijze van meten

Bij de toepassing van deze voorschriften geldt de volgende wijze van meten:

- a. de grond oppervlakte van een gebouw of ander bouwwerk wordt gemeten tussen de verticale projecties van de buitenzijde van de gevels;
- b. de inhoud van een gebouw of ander bouwwerk wordt gemeten buitenwerks en boven peil;
- c. - de hoogte van een gebouw of ander bouwwerk (bouwhoogte) wordt gemeten vanaf het hoogste punt van dat gebouw of ander bouwwerk tot het peil, schoorstenen en antennes - met een hoogte van maximaal 3 m - uitgezonderd;
- de goot- of boeibordhoogte van een gebouw wordt gemeten vanaf het hoogste punt van het verticale gevel vlak tot aan het peil;
- d. de breedte van een gebouw wordt gemeten van en tot de buitenkant van een zijgevel dan wel het hart van een gemeenschappelijke scheidingsmuur, met dien verstande, dat wanneer de zijgevels verspringen of niet evenwijdig lopen, het gemiddelde wordt genomen van de kleinste en de grootste breedte;
- e. de afstand van een gebouw tot de zijdelingse perceelsgrens wordt gemeten vanaf het dichtst bij de perceelsgrens gelegen punt van de gevel van het gebouw, haaks op de perceelsgrens.

2. Bebouwingsnormen

Op de voor bebouwing bestemde gronden dienen - onverminderd hetgeen daartoe in de desbetreffende voorschriften is bepaald - de op de plankaart aangegeven bebouwingsnormen in acht genomen te worden. Voor zover voor de desbetreffende gronden op de plankaart geen maximum bebouwingspercentage is ingeschreven, mogen deze gronden volledig worden bebouwd.

3. Afdekking van gebouwen

Voor zover in deze voorschriften noch op de plankaart regels zijn opgenomen t.a.v. de afdekking van gebouwen, mogen deze gebouwen zowel met een kap als plat worden afgedekt.

4. Wet geluidhinder

Geluidsgevoelige bebouwing in de zin van de Wet geluidhinder dient te voldoen aan de voorkeursgrenswaarde dan wel aan een verkregen hogere waarde, te weten de in de bijlage van dit plan opgenomen besluiten hogere grenswaarden wegverkeerslawaaï, industrielawaai en railverkeerslawaaï Olympus.

5. Straalpad

- a. Op de gronden welke op de plankaart zijn aangeduid als straalpad (vormende het beschermingsgebied van de door de KPN aangegeven straalverbinding van Rotterdam naar Lopik), varieert de maximaal toegestane bouwhoogte van west naar oost van respectievelijk 65 m tot 62 m boven NAP.
- b. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde onder a. tot ten hoogste de krachtens deze voorschriften of de plankaart toegestane bouwhoogte, voor zover de belangen van de straalverbinding dat gedogen. Geen vrijstelling wordt verleend, dan nadat tevoren de KPN schriftelijk om advies is gevraagd.

Artikel 3 WONINGEN-LAAGBOUW

1. Doeleinden

De gronden, aangewezen voor "Woningen, laagbouw", zijn bestemd voor:

- wonen met de daarbij behorende voorzieningen;
- maatschappelijke voorzieningen;
- praktijkruimte;
- tuin;
- parkeervoorzieningen;
- verkeers- en verblijfsvoorzieningen;
- groenvoorzieningen;
- openbare nutsvoorzieningen.

2 Bebouwing

- a. Voor de in het eerste lid genoemde bebouwing geldt een maximale bouwhoogte, zoals deze op de plankaart is aangegeven;
- b. Voor zover op de plankaart is aangegeven, is het bouwen uitsluitend toegelaten in de bebouwingsgrens, behoudens geringe in- en uitspringende delen met het oog op een architectonische en stedenbouwkundige samenhang;
- c. Ten behoeve van de in het eerste lid genoemde maatschappelijke voorzieningen is, met inachtneming van de bestemmingen "Woondoeleinden 1 t/m 3, per bouwblok een maximum van 500 m2 bruto vloeroppervlak toegelaten;
- d. Ten behoeve van de in het eerste lid genoemde praktijkruimte is per woning een maximum van 75 m2 bruto vloeroppervlak toegelaten;
- e. Op de voor tuin, verkeers- en verblijfsvoorzieningen en groenvoorzieningen bestemde gronden mogen uitsluitend in de bestemming passende bouwwerken - geen gebouwen zijnde - worden gerealiseerd.

Artikel 4 WOONDOELEINDEN 1

1. Doeleinden

- a. De gronden, aangewezen voor "Woondoeleinden 1", zijn bestemd voor:
- wonen;
 - maatschappelijke voorzieningen;
 - praktijkruimte;
 - tuin;
 - parkeervoorzieningen;
 - verkeers- en verblijfsvoorzieningen;
 - groenvoorzieningen;
 - openbare nutsvoorzieningen.

2. Bebouwing

- a. Voor de in het eerste lid genoemde bebouwing geldt een maximale bouwhoogte, zoals deze op de plankaart is aangegeven;
- b. Voor zover op de plankaart is aangegeven, is het bouwen uitsluitend toegelaten in de bebouwingsgrens, behoudens geringe in- en uitspringende delen met het oog op een architectonische en stedenbouwkundige samenhang;
- c. Ten behoeve van de in het eerste lid genoemde maatschappelijke voorzieningen is, met inachtneming van de bestemming "Woningen-Laagbouw", per bouwblok een maximum van 500 m² bruto vloeroppervlak toegelaten;
- d. Ten behoeve van de in het eerste lid genoemde praktijkruimte is per woning een maximum van 75 m² bruto vloeroppervlak toegelaten;
- e. De boeibordhoogte van de in het eerste lid genoemde bebouwing dient gerealiseerd te worden overeenkomstig de op de plankaart aangegeven hoogte in meters met een marge van +/- 10 cm;
- f. De bovenste bouwlaag, dient met een minimum van 2 meter, uit het gevelvlak teruggelegd te worden;

- g. Op de voor tuin, verkeers- en verblijfsvoorzieningen en groenvoorzieningen bestemde gronden mogen uitsluitend in de bestemming passende bouwwerken - geen gebouwen zijnde - worden gerealiseerd;

Artikel 5 WOONDOELEINDEN 2

1. Doeleinden

- a. De gronden, aangewezen voor "Woondoeleinden 2", zijn bestemd voor:
- wonen;
 - maatschappelijke voorzieningen;
 - praktijkruimte,
 - tuin;
 - parkeervoorzieningen;
 - verkeers- en verblijfsvoorzieningen;
 - groenvoorzieningen;
 - openbare nutsvoorzieningen.
- b. In afwijking van het bepaalde in het vorige lid zijn uitsluitend op de begane grond tevens toegelaten:
- detailhandel 1;
 - showroom;

2. Bebouwing

- a. Voor de in het eerste lid genoemde bebouwing geldt een maximale bouwhoogte, zoals deze op de plankaart is aangegeven;
- b. Voor zover op de plankaart is aangegeven, is het bouwen uitsluitend toegelaten in de bebouwingsgrens, behoudens geringe in- en uitspringende delen met het oog op een architectonische en stedenbouwkundige samenhang;
- c. Ten behoeve van de in het eerste lid, onder a. genoemde maatschappelijke voorzieningen is, met inachtneming van de bestemming "Woningen-Laagbouw", per bouwblok een maximum van 500 m2 bruto vloeroppervlak toegelaten;

- d. Ten behoeve van de in het eerste lid, onder a. genoemde praktijkruimte is een maximum van 75 m2 bruto vloeroppervlak per woning toegelaten;
- e. De bruto vloeroppervlakte van de in het vorige lid, onder b. bedoelde detailhandel 1 mag niet meer bedragen dan maximaal 1.000 m2 bruto vloeroppervlak;
- f. De boeibordhoogte van de in het eerste lid genoemde bebouwing dient gerealiseerd te worden overeenkomstig de op de plankaart aangegeven hoogte in meters met een marge van +/- 10 cm;
- g. De bovenste bouwlaag, dient met een minimum van 2 meter, uit het gevelvlak teruggelegd te worden;
- h. Op de voor tuin, verkeers- en verblijfsvoorzieningen en groenvoorzieningen bestemde gronden mogen uitsluitend in de bestemming passende bouwwerken - geen gebouwen zijnde - worden gerealiseerd.

Artikel 6 WOONDOELEINDEN 3

1. Doeleinden

- a. De gronden, aangewezen voor "Woondoeleinden 3", zijn bestemd voor:
- wonen;
 - maatschappelijke voorzieningen;
 - praktijkruimte;
 - tuin;
 - parkeervoorzieningen;
 - verkeers- en verblijfsvoorzieningen;
 - groenvoorzieningen;
 - openbare nutsvoorzieningen.
- b. Tevens zijn deze gronden bestemd voor "Detailhandel 2", zoals bedoeld in artikel 15, voor zover deze gronden mede als zodanig op de plankaart zijn aangewezen.
- c. In afwijking van het bepaalde onder a. en b. zijn uitsluitend op de begane grond tevens toegelaten:
- detailhandel 2;
 - showroom.

2. Bebouwing

- a. Voor de in het eerste lid genoemde bebouwing geldt een maximale bouwhoogte, zoals deze op de plankaart is aangegeven;
- b. Voor zover op de plankaart is aangegeven, is het bouwen uitsluitend toegelaten in de bebouwingsgrens, behoudens geringe in- en uitspringende delen met het oog op een architectonische en stedenbouwkundige samenhang;
- c. Ten behoeve van de in het eerste lid, onder a. genoemde maatschappelijke voorzieningen is, met inachtneming van de bestemming "Woningen-Laagbouw", per bouwblok een maximum van 500 m2 bruto vloeroppervlak toegelaten;

- d. Ten behoeve van de in het eerste lid, onder a. genoemde praktijkruimte is per woning een maximum van 75 m2 bruto vloeroppervlak toegelaten;
- e. De boeibordhoogte van de in het eerste lid genoemde bebouwing dient gerealiseerd te worden overeenkomstig de op de plankaart aangegeven hoogte in meters met een marge van +/- 10 cm;
- f. De bovenste bouwlaag, dient met een minimum van 2 meter, uit het gevelvlak teruggelegd te worden;
- g. Op de voor tuin, verkeers- en verblijfsvoorzieningen en groenvoorzieningen bestemde gronden mogen uitsluitend in de bestemming passende bouwwerken - geen gebouwen zijnde - worden gerealiseerd.

Artikel 7 WOONDOELEINDEN 4

1. Doeleinden

- a. De gronden, aangewezen voor "Woondoeleinden 4", zijn bestemd voor:
 - wonen;
 - praktijkruimte;
 - openbare nutsvoorzieningen.
- b. Tevens zijn deze gronden bestemd voor "Gemengde bebouwing 3", als bedoeld in artikel 10 alsmede voor "Detailhandel 2", als bedoeld in artikel 15.

2. Bebouwing

- a. Voor de in het eerste lid genoemde bebouwing geldt een maximale bouwhoogte, zoals deze op de plankaart is aangegeven;
- b. Voor zover op de plankaart is aangegeven, is het bouwen uitsluitend toegelaten in de bebouwingsgrens, behoudens geringe in- en uitspringende delen met het oog op een architectonische en stedenbouwkundige samenhang;
- c. De bebouwing ten behoeve van de in het vorige lid bedoelde "Gemengde bebouwing 3" is uitsluitend toegelaten op de begane grond tot een maximale hoogte van 9,70 m;
- d. Ten behoeve van de in het eerste lid, onder a. genoemde praktijkruimte is per woning een maximum van 75 m² bruto vloeroppervlak toegelaten;
- e. De boeibordhoogte van de in het eerste lid genoemde bebouwing dient gerealiseerd te worden overeenkomstig de op de plankaart aangegeven hoogte in meters met een marge van +/- 10 cm;
- f. De bovenste bouwlaag, dient met een minimum van 2 meter, uit het gevelvlak teruggelegd te worden;

Artikel 8 GEMENGDE BEBOUWING 1

1. Doeleinden

- a. De gronden aangewezen voor "Gemengde Bebouwing I" zijn bestemd voor:
 - showrooms;
 - groothandel;
 - bedrijven als bedoeld in de bij deze voorschriften behorende lijst van bedrijfstypen categorie 1 t/m 3, dan wel de daarmee naar aard en invloed op de omgeving gelijk te stellen bedrijven en voor zover dit geen bedrijven zijn in de zin van artikel 41 Wet geluidhinder, met daarbij behorende kantoorvoorzieningen;
 - maatschappelijke voorzieningen;
 - parkeervoorzieningen;
 - verkeers- en verblijfsvoorzieningen;
 - groenvoorzieningen
 - openbare nutsvoorzieningen.
- b. Tevens zijn deze gronden bestemd voor "Waterkering", als bedoeld in artikel 26, voor zover deze gronden mede als zodanig op de plankaart zijn aangewezen.
- c. Tevens zijn deze gronden bestemd voor "Detailhandel 2", als bedoeld in artikel 15, alsmede voor Perifere detailhandel", als bedoeld in artikel 18, voor zover deze gronden mede als zodanig op de plankaart zijn aangewezen.
- d. Tevens zijn deze gronden bestemd voor "Kantoren 2", als bedoeld in artikel 17, voor zover deze gronden mede als zodanig op de plankaart zijn aangewezen.
- e. In afwijking van het onder a., b. c. en d. gestelde is ter plaatse van de op de plankaart aangegeven aanduiding tevens een bouwbedrijf toegelaten, met dien verstande dat bij definitieve bedrijfsbeëindiging een bouwbedrijf niet langer is toegelaten.
- f.

2. Bebouwing

- a. Voor de in het eerste lid genoemde bebouwing geldt een maximale bouwhoogte, zoals deze op de plankaart is aangegeven;
- b. Voor zover op de plankaart is aangegeven, is het bouwen uitsluitend toegelaten in de bebouwingsgrens, behoudens geringe in- en uitspringende delen met het oog op een architectonische en stedenbouwkundige samenhang;
- c. Ten behoeve van de in het eerste lid genoemde maatschappelijke voorzieningen is een maximum van 4000 m² toegelaten;
- d. Ten aanzien van de rangorde en het bouwen op, zowel als het gebruik van de in het eerste lid bedoelde gronden is het bepaalde in artikel 26 eveneens van toepassing;
- e. Ten behoeve van de kantoren die deel uitmaken van de ingevolge het eerste lid toegestane bedrijven, geldt dat per bedrijfsvestiging het kantooroppervlak niet meer bedraagt dan 50% van het totale bedrijfsoppervlak met een maximum van 2000 m².

Artikel 9 GEMENGDE BEBOUWING 2

1. Doeleinden

- a. De gronden, aangewezen voor "Gemengde bebouwing 2", zijn bestemd voor:
 - bioscoop;
 - showroom;
 - sportvoorzieningen;
 - recreatieve voorzieningen;
 - parkeervoorzieningen;
 - verkeers- en verblijfsgebied;
 - groenvoorzieningen;
 - openbare nutsvoorzieningen.
- b. Tevens zijn deze gronden bestemd voor "Detailhandel 2", zoals bedoeld in artikel 15, voor zover deze gronden mede als zodanig op de plankaart zijn aangewezen.

2. Bebouwing

- a. Voor de in het eerste lid genoemde bebouwing geldt een maximale bouwhoogte, zoals deze op de plankaart is aangegeven;
- b. Voor zover op de plankaart is aangegeven, is het bouwen uitsluitend toegelaten in de bebouwingsgrens, behoudens geringe in- en uitspringende delen met het oog op een architectonische en stedenbouwkundige samenhang;
- c. Op de voor verkeers- en verblijfsvoorzieningen en groenvoorzieningen bestemde gronden mogen uitsluitend in de bestemming passende bouwwerken - geen gebouwen zijnde - worden gerealiseerd.

Artikel 10 GEMENGDE BEBOUWING 3

1. Beschrijving in hoofdlijnen

In het in dit voorschrift bedoelde gebied worden grootschalige commerciële en recreatieve gebouwen rondom een plein mogelijk gemaakt. Vanwege de publiekaantrekkende werking van de diverse functies (zoals de detailhandel, recreatieve voorzieningen, sportdoeleinden en horeca) dient eveneens te worden voorzien in een voldoende aanbod van parkeergelegenheid. Genoemde functies zijn gericht op het thema "sport en recreatie".

2. Doeleinden

- a. De gronden aangewezen voor "Gemengde bebouwing 3" zijn bestemd voor:
 - recreatieve voorzieningen;
 - sportvoorzieningen;
 - showroom;
 - tuin;
 - parkeervoorzieningen;
 - verkeers- en verblijfsvoorzieningen;
 - groenvoorzieningen;
 - openbare nutsvoorzieningen.
- b. Tevens zijn deze gronden bestemd voor "Detailhandel 2", als bedoeld in artikel 15;
- c. Tevens zijn deze gronden bestemd voor "Perifere detailhandel", als bedoeld in artikel 18, voor zover deze gronden mede als zodanig op de plankaart zijn aangewezen.
- d. In afwijking van het onder a. , b. en c. gestelde, is uitsluitend binnen de bestaande bebouwing tevens een bouwbedrijf t/m categorie 3 toegelaten, met dien verstande, dat bij definitieve bedrijfsbeëindiging een bouwbedrijf ter plaatse niet langer is toegelaten.

3. Bebouwing

- a. Voor de in het eerste lid genoemde bebouwing geldt een maximale bouwhoogte, zoals deze op de plankaart is aangegeven;
- b. Voor zover op de plankaart is aangegeven, is het bouwen uitsluitend toegelaten in de bebouwingsgrens, behoudens geringe in- en uitspringende delen met het oog op een architectonische en stedenbouwkundige samenhang;
- c. Op de voor tuin, verkeers- en verblijfsvoorzieningen en groenvoorzieningen bestemde gronden mogen uitsluitend in de bestemming passende bouwwerken - geen gebouwen zijnde - worden gerealiseerd.

Artikel 11 GEMENGDE BEBOUWING 4

1. Doeleinden

- a. De gronden aangewezen voor "Gemengde Bebouwing 4" zijn bestemd voor:
 - showroom;
 - groothandel;
 - verkeers- en verblijfsvoorzieningen;
 - groenvoorzieningen;
 - openbare nutsvoorzieningen;
 - verkooppunt voor motorbrandstoffen, daaronder mede begrepen LPG, met de daarbij behorende voorzieningen, als wegen, parkeerplaatsen, groenvoorzieningen, open terreinen, autowasvoorzieningen en detailhandel 1.
- b. Tevens zijn deze gronden bestemd voor "Waterkering", als bedoeld in artikel 26, voor zover deze gronden mede als zodanig op de plankaart zijn aangewezen;
- c. Tevens zijn deze gronden bestemd voor "Kantoren 2", als bedoeld in artikel 17, voor zover deze gronden mede als zodanig op de plankaart zijn aangewezen.

2. Bebouwing

- a. Voor de in het eerste lid genoemde bebouwing geldt een maximale bouwhoogte, zoals deze op de plankaart is aangegeven;
- b. Voor zover op de plankaart is aangegeven, is het bouwen uitsluitend toegelaten in de bebouwingsgrens, behoudens geringe in- en uitspringende delen met het oog op een architectonische en stedenbouwkundige samenhang;
- c. Voor de in het eerste lid genoemde gronden voor detailhandel 1, is een maximale bruto vloeroppervlakte van 50 m² toegelaten;
- d. Ten aanzien van de rangorde en het bouwen op, zowel als het gebruik van de in het eerste lid bedoelde gronden is het bepaalde in artikel 26 eveneens van toepassing;

- e. Op de voor verkeers- en verblijfsvoorzieningen en groenvoorzieningen bestemde gronden mogen uitsluitend in de bestemming passende bouwwerken - geen gebouwen zijnde - worden gerealiseerd.

Artikel 12 GEMENGDE BEBOUWING 5

1. Doeleinden

- a. De gronden, aangewezen voor "Gemengde bebouwing 5", zijn bestemd voor:
- showroom;
 - groothandel;
 - bedrijven als bedoeld in de bij deze voorschriften behorende lijst van bedrijfstypen categorie 1 t/m 3, voor zover dit geen bedrijven zijn in de zin van artikel 41 Wet geluidhinder, dan wel de daarmee naar aard en invloed op de omgeving gelijk te stellen bedrijven, met daarbij behorende kantoorvoorzieningen;
 - perifere detailhandel;
 - parkeervoorzieningen;
 - verkeers- en verblijfsvoorzieningen;
 - groenvoorzieningen;
 - openbare nutsvoorzieningen.
- b. Tevens zijn deze gronden bestemd voor "Waterkering", als bedoeld in artikel 26, voorzover deze gronden mede als zodanig op de plankaart zijn aangewezen.

2. Bebouwing

- a. Voor de in het eerste lid genoemde bebouwing geldt een maximale bouwhoogte, zoals deze op de plankaart is aangegeven;
- b. Voor zover op de plankaart is aangegeven, is het bouwen uitsluitend toegelaten in de bebouwingsgrens, behoudens in- en uitspringende delen met het oog op een architectonische en stedenbouwkundige samenhang;
- c. Ten aanzien van de rangorde en het bouwen op, zowel als het gebruik van de in het eerste lid bedoelde gronden is het bepaalde in artikel 26 eveneens van toepassing;

- d. Ten behoeve van de in het eerste lid, onder a. genoemde perifere detailhandel is een maximum van 4.500 m2 bruto vloeroppervlak toegelaten;
- e. Ten behoeve van de kantoren die deel uitmaken van de ingevolge het eerste lid toegestane bedrijven, geldt dat per bedrijfsvestiging het kantooroppervlak niet meer bedraagt dan 50% van het totale bedrijfsoppervlak met een maximum van 2000 m2;
- f. Op de voor verkeers- en verblijfsvoorzieningen en groenvoorzieningen bestemde gronden mogen uitsluitend in de bestemming passende bouwwerken - geen gebouwen zijnde - worden gerealiseerd;

3. Vrijstelling

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in het tweede lid, onder d., ten aanzien van de maximaal toegelaten perifere detailhandel tot ten hoogste 2.500 m2 bruto vloeroppervlak, niet dan nadat op grond van een daartoe strekkend DPO is komen vast te staan dat geen sprake zal zijn van ontvricting van de bestaande reguliere detailhandelsvoorzieningenstructuur en van Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland een verklaring van geen bezwaar is ontvangen.

Artikel 13 GEMENGDE BEBOUWING 6

1. Beschrijving in hoofdlijnen

De bebouwingsmogelijkheden in de stadiondriehoek liggen, met inachtneming van de beschrijving in hoofdlijnen (algemeen), in de oosthoek en noord-westhoek. De bestemmingen sluiten aan op het thema "sport en recreatie", met dien verstande, dat het realiseren van een topsporthal tot de mogelijkheden behoort. Bij het realiseren van de bouwvolumina dient, afgezien van de bij de bouwplannen benodigde parkeervoorzieningen, de reeds aanwezige parkeercapaciteit onder alle omstandigheden te worden gehandhaafd. Voor zover naast de topsporthal bebouwing wordt gerealiseerd, dient een optimale verkeersontsluiting gegarandeerd te zijn.

2. Doeleinden

- a. De gronden aangewezen voor "Gemengde bebouwing 6" zijn bestemd voor:
- hotelvoorzieningen;
 - sportvoorzieningen;
 - showroom;
 - groothandel;
 - parkeervoorzieningen;
 - verkeers- en verblijfsvoorzieningen;
 - groenvoorzieningen;
 - openbare nutsvoorzieningen.
- b. Tevens zijn deze gronden bestemd voor "Waterkering", als bedoeld in artikel 26, voorzover deze gronden mede als zodanig op de plankaart zijn aangewezen.

3. Bebouwing

- a. Voor de in het vorige lid genoemde bebouwing geldt een maximale bebouwing van 21.000 m2 bruto vloeroppervlakte en een maximale bouwhoogte, zoals deze op de plankaart is aangegeven;
- b. Ten aanzien van de rangorde en het bouwen op, zowel als het gebruik van de in het tweede lid, onder b. bedoelde gronden is het bepaalde in artikel 26 eveneens van toepassing;
- c. Op de voor verkeers- en verblijfsvoorzieningen en groenvoorzieningen bestemde gronden mogen uitsluitend in de bestemming passende bouwwerken - geen gebouwen zijnde - worden gerealiseerd.

4. Wijzigingsbevoegdheid 1

- a. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd overeenkomstig het bepaalde in artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening het bestemmingsplan te wijzigen, voor zover het betreft het op de plankaart aangegeven gebied, waarop deze wijzigingsbevoegdheid van toepassing is. De wijziging van de in dit artikel onder lid 2 vermelde bestemmingsdoeleinden bestaat uit een toevoeging van de genoemde functies met "Detailhandel 2" tot een maximum van 2.000 m2 bruto vloeroppervlak voor maximaal 3 vestigingen niet, dan nadat "Detailhandel 2" als bedoeld in artikel 15 is gerealiseerd.

b. Een wijziging, als bedoeld onder a. is uitsluitend toegelaten voor de volgende categorieën:

- categorie 1: minimaal 250 tot maximaal 500 m2 bruto vloeroppervlak;
- categorie 2: minimaal 450 tot maximaal 1.000 m2 bruto vloeroppervlak;
- categorie 3: minimaal 1.000 m2 bruto vloeroppervlak,

volgens onderstaande indeling:

- 1 vestiging in de categorie 1;
- 1 vestiging in de categorie 2 indien de in categorie 1 toegestane vestiging is gerealiseerd;
- 2 vestigingen in de categorie 2 indien de in categorie 1 toegestane vestiging niet is gerealiseerd;
- 1 vestiging in de categorie 3 indien de in categorie 1 en 2 toegestane vestigingen zijn gerealiseerd;
- 2 vestigingen in de categorie 3 indien de in categorie 1 en 2 toegestane vestigingen niet zijn gerealiseerd, voor zover het maximum van 2.000 m2 bruto vloeroppervlak niet wordt overschreden.

c. Een wijziging van het bestemmingsplan is uitsluitend toegelaten indien op grond van een daartoe strekkend DPO is komen vast te staan, dat geen sprake zal zijn van ontwrichting van de bestaande reguliere detailhandelsvoorzieningenstructuur en van Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland een verklaring van geen bezwaar is ontvangen.

d. Op de in dit lid onder a. bedoelde gronden is bouwen slechts toegestaan overeenkomstig een door Gedeputeerde Staten goedgekeurde wijziging van het bestemmingsplan.

e. Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde in het onder d. gestelde ten behoeve van het bouwen overeenkomstig een in voorbereiding zijnde wijziging van dit

bestemmingsplan, na ontvangst van een verklaring van geen bezwaar van Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland.

f. Alvorens een wijziging vast te stellen, dan wel een verklaring van geen bezwaar als bedoeld in het onder e. bedoelde aan te vragen, stellen burgemeester en wethouders belanghebbenden gedurende twee weken in de gelegenheid eventuele bedenkingen tegen het ontwerp voor de wijziging bij hun college kenbaar te maken. Het ontwerp van de wijziging dan wel het bouwplan ligt daartoe gedurende deze termijn voor een ieder ter inzage, na voorafgaande bekendmaking. Burgemeester en wethouders voegen een afschrift van de ingediende bedenkingen onderscheidenlijk bij hun verzoek tot goedkeuring van de wijziging dan wel bij de aanvraag om de verklaring van geen bezwaar aan Gedeputeerde Staten.

Artikel 14 GEMENGDE BEBOUWING 7

1. Doeleinden

- a. De gronden aangewezen voor "Gemengde Bebouwing 7" zijn bestemd voor:
 - groothandel;
 - bedrijven als bedoeld in de bij deze voorschriften behorende lijst van bedrijfstypen categorie 1 t/m 3, dan wel de daarmee naar aard en invloed op de omgeving gelijk te stellen bedrijven en voor zover dit geen bedrijven zijn in de zin van artikel 41 Wet geluidhinder, met daarbij behorende kantoorvoorzieningen;
 - verkooppunt voor motorbrandstoffen, daaronder mede begrepen LPG, ter plaatse van de op de plankaart aangegeven aanduiding, met de daarbij behorende voorzieningen, als wegen, parkeerplaatsen, groenvoorzieningen, open terreinen, autowasvoorzieningen en detailhandel 1;
 - parkeervoorzieningen;
 - verkeers- en verblijfsvoorzieningen;
 - groenvoorzieningen;
 - openbare nutsvoorzieningen.
- b. Tevens zijn deze gronden bestemd voor "Waterkering", als bedoeld in artikel 26, voor zover deze gronden mede als zodanig op de plankaart zijn aangewezen.
- c. In afwijking van het in het eerste lid gestelde is ter plaatse van de op de plankaart aangegeven aanduiding tevens een scheepsreparatiebedrijf toegelaten, met dien verstande dat bij definitieve bedrijfsbeëindiging een scheepsreparatiebedrijf ter plaatse niet langer is toegelaten.

2. Bebouwing

- a. Voor de in het eerste lid bedoelde bebouwing geldt een maximale bouwhoogte, zoals deze op de plankaart is aangegeven;
- b. De bebouwing op de in het eerste lid genoemde gronden dient in de bestaande bebouwingsgrens gerealiseerd te worden;
- c. Ten behoeve van de in het vorige lid, onder a. genoemde detailhandel 1, is een maximale bruto vloeroppervlakte van 50 m² toegelaten;
- d. Ten aanzien van de rangorde en het bouwen op, zowel als het gebruik van de in het eerste lid bedoelde gronden is het bepaalde in artikel 26 eveneens van toepassing;
- e. Op de voor verkeers- en verblijfsvoorzieningen en groenvoorzieningen bestemde gronden mogen uitsluitend in de bestemming passende bouwwerken - geen gebouwen zijnde - worden gerealiseerd. Daaronder wordt mede gerekend bouwwerken - geen gebouwen zijnde - ten dienste van de beveiliging en geleiding van het verkeer te water, als lichtopstanden, tekens en bakens;
- f. Ten behoeve van de kantoren die deel uitmaken van de ingevolge het eerste lid toegestane bedrijven, geldt dat per bedrijfsvestiging het kantooroppervlak niet meer bedraagt dan 50% van het totale bedrijfsoppervlak met een maximum van 2000 m².

Artikel 15 DETAILHANDEL 2

1. Doeleinden

De in de artikelen 6, 7, 8, 9, en 10 bedoelde gronden, zijn tevens bestemd voor:

- detailhandel 2;
- horeca.

2. Bebouwing

- a. Voor de in het eerste lid bedoelde "detailhandel 2" geldt een maximum van 13.000 m2 bruto vloeroppervlak, onder te verdelen in de volgende categorieën:

- categorie 1: minimaal 500 tot maximaal 1.000 m2 bruto vloeroppervlak;
- categorie 2: minimaal 1.000 tot maximaal 1.250 m2 bruto vloeroppervlak;
- categorie 3: minimaal 1.250 tot maximaal 2.000 m2 bruto vloeroppervlak;
- categorie 4: minimaal 2.000 tot maximaal 2.500 m2 bruto vloeroppervlak;
- categorie 5: minimaal 2.500 m2 bruto vloeroppervlak,

volgens onderstaande indeling:

- maximaal 1 vestiging in de categorie 2;
- maximaal 4 vestigingen in de categorie 3 indien de in categorie 2 toegestane vestiging is gerealiseerd en
- maximaal 5 vestigingen in de categorie 3 indien de in categorie 2 toegestane vestiging niet is gerealiseerd;
- maximaal 1 vestiging in de categorie 4 indien de in categorie 2 en 3 toegestane vestigingen zijn gerealiseerd, of zoveel meer vestigingen in de categorie 4 voor zover de in categorie 2 en 3 toegestane vestigingen niet zijn gerealiseerd en voorzover het

maximum van 13.000 m2 bruto vloeroppervlak niet wordt overschreden;

- maximaal 2 vestigingen in de categorie 5 indien de in categorie 2, 3 en 4 toegestane vestigingen zijn gerealiseerd, of zoveel meer vestigingen in de categorie 5 voor zover de in categorie 2, 3 en 4 toegestane vestigingen niet zijn gerealiseerd en voorzover het maximum van 13.000 m2 bruto vloeroppervlak niet wordt overschreden;

met dien verstande dat het totaal aantal vestigingen van 10 niet wordt overschreden;

g.k. onthouden door G.5.

- b. Indien met inachtneming van het onder a. bedoelde sprake is van enige restruimte dan zijn tot een maximum van 2.000 m2 bruto vloeroppervlak maximaal 3 vestigingen in de categorie 1 toegelaten voor zover het onder a. bedoelde aantal vestigingen niet wordt overschreden.

g.k. onthouden door G.5.

3. Vrijstelling

- a. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in het tweede lid ten aanzien van de maximaal toegelaten "detailhandel 2" tot ten hoogste 3.000 m2 bruto vloeroppervlak voor maximaal 3 vestigingen in categorie 1;
- b. Voor zover ingevolge het in dit lid onder a. gestelde vrijstellingen zijn verleend voor 3 vestigingen en het totaal van 3.000 m2 bruto vloeroppervlak niet bereikt is, dan is een additionele vrijstelling toegelaten voor ten hoogste 1 vestiging indien na invulling van het in het tweede lid onder a. gestelde minder dan 10 vestigingen zijn gerealiseerd;
- c. Burgemeester en wethouders verlenen de in dit lid bedoelde vrijstelling niet:

Let op!

Indien van toepassing de volgende tekst vermelden op de BBC-tekening.

Vernietiging van het besluit van het college van gedeputeerde staten van Zuid-Holland van 2 juli 2002, kenmerk DRM/ARB/02/1821A, door de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State, d.d. 8-10-2003, voorzover het betreft de onthouding van goedkeuring aan art. 15, lid 2, sub b en art. 15, lid 3, van de planvoorschriften.

H.W.

- dan nadat op grond van een daartoe strekkend DPO is komen vast te staan, dat geen sprake zal zijn van ontwrichting van de bestaande reguliere detailhandelsvoorzieningenstructuur en van Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland een verklaring van geen bezwaar is ontvangen;
- dan nadat drie jaren zijn verstreken na realisering van de in lid 2 onder a. bedoelde bebouwing dan wel zes jaren zijn verstreken vanaf de vaststelling van het bestemmingsplan.

Artikel 16 KANTOREN 1

1. Doeleinden

- a. De gronden, aangewezen voor "Kantoren 1", zijn bestemd voor:
 - kantoren;
 - tuin;
 - erven;
 - parkeervoorzieningen;
 - verkeers- en verblijfsvoorzieningen;
 - groenvoorzieningen.
- b. Tevens zijn deze gronden bestemd voor "Waterkering", als bedoeld in artikel 26, voorzover deze gronden mede als zodanig op de plankaart zijn aangewezen.

2. Bebouwing

- a. Voor de in het eerste lid genoemde bebouwing geldt een maximale bouwhoogte, zoals deze op de plankaart is aangegeven;
- b. Ten aanzien van de rangorde en het bouwen op, zowel als het gebruik van de in het eerste lid, onder b. bedoelde gronden is het bepaalde in artikel 26 eveneens van toepassing.
- c. Op de voor verkeers- en verblijfsvoorzieningen en groenvoorzieningen bestemde gronden mogen uitsluitend in de bestemming passende bouwwerken - geen gebouwen zijnde - worden gerealiseerd.

Artikel 17 KANTOREN 2

1. Doeleinden

Met inachtneming van de Beschrijving in Hoofdpijnen (algemeen) zijn de gronden, als bedoeld in de artikelen 8 en 11, aangewezen voor "Kantoren 2" en bestemd voor gebouwen, waarin kantoren zijn toegestaan.

2. Bebouwing

- a. Ten behoeve van de in het eerste lid genoemde kantoren is maximaal 3.500 m2 bruto vloeroppervlak toegelaten;
- b. Per vestiging is een maximale bruto vloeroppervlakte van 500 m2 toegelaten.

Artikel 18 PERIFERE DETAILHANDEL

1. Doeleinden

Met inachtneming van de Beschrijving in Hoofdpijnen (algemeen) zijn de gronden, als bedoeld in de artikelen 8 en 10 tevens bestemd voor "Perifere detailhandel" .

2. Bebouwing

Ter plaatse van de op de plankaart aangegeven aanduiding is ten behoeve van de in het eerste lid genoemde "Perifere detailhandel" maximaal 3.500 m² bruto vloeroppervlak toegelaten voor maximaal 2 vestigingen met een minimale bruto vloeroppervlakte van 1.500 m² per vestiging;

Artikel 19 GROOTHANDEL

1. Doeleinden

- a. De gronden, aangewezen voor groothandel, zijn bestemd voor:
 - parkeervoorzieningen;
 - verkeers- en verblijfsgebied;
 - groenvoorzieningen.
- b. Tevens zijn deze gronden bestemd voor "Waterkering", als bedoeld in artikel 26, voorzover deze gronden mede als zodanig op de plankaart zijn aangewezen.

2. Bebouwing

- a. Voor de in het eerste lid bedoelde bebouwing geldt een maximale bouwhoogte, zoals deze op de plankaart is aangegeven;
- b. Voor zover op de plankaart is aangegeven, is het bouwen uitsluitend toegelaten in de bebouwingsgrens, behoudens in- en uitspringende delen met het oog op een architectonische en stedenbouwkundige samenhang;
- c. Ten aanzien van de rangorde en het bouwen op, zowel als het gebruik van de in het tweede lid, onder b. bedoelde gronden is het bepaalde in artikel 26 eveneens van toepassing;
- d. Ten behoeve van de kantoren die deel uitmaken van de ingevolge het eerste lid toegestane "Groothandel", geldt dat per vestiging het kantooroppervlak niet meer bedraagt dan 50% van het totale bedrijfsoppervlak met een maximum van 2000 m².

3. Wijzigingsbevoegdheid 2

- a. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd overeenkomstig het bepaalde in artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening het bestemmingsplan te wijzigen, voor zover het betreft het op de plankaart aangegeven gebied, waarop deze wijzigingsbevoegdheid

van toepassing is ten behoeve van de wijziging van de bestemming "Groothandel" in de bestemming "Gemengde bebouwing 1", als bedoeld in artikel 8, wanneer de oorspronkelijke bedrijfsvoering definitief beëindigd is alsmede ten behoeve van nieuwbouw na sloop van de bestaande panden ter plaatse, in geval zulks noodzakelijk is in verband met de herstructurering van dit gebied;

- b. Ten behoeve van het wijzigingsplan geldt, met inachtneming van de Beschrijving in hoofdlijnen (algemeen) een maximale bouwhoogte van 10 meter en een bebouwingsdichtheid van 50%;
- c. Op de in dit lid onder a. bedoelde gronden is bouwen slechts toegestaan overeenkomstig een door Gedeputeerde Staten goedgekeurde wijziging van het bestemmingsplan;
- d. Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde in het onder c. gestelde ten behoeve van het bouwen overeenkomstig een in voorbereiding zijnde wijziging van dit bestemmingsplan, na ontvangst van een verklaring van geen bezwaar van Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland;
- e. Alvorens een wijziging vast te stellen, dan wel een verklaring van geen bezwaar als bedoeld in het onder d. bedoelde aan te vragen, stellen burgemeester en wethouders belanghebbenden gedurende twee weken in de gelegenheid eventuele bedenkingen tegen het ontwerp voor de wijziging bij hun college kenbaar te maken. Het ontwerp van de wijziging dan wel het bouwplan ligt daartoe gedurende deze termijn voor een ieder ter inzage, na voorafgaande bekendmaking. Burgemeester en wethouders voegen een afschrift van de ingediende bedenkingen onderscheidenlijk bij hun verzoek tot goedkeuring van de wijziging dan wel bij de aanvraag om de verklaring van geen bezwaar aan Gedeputeerde Staten.

Artikel 20 RECREATIEVE DOELEINDEN

1. Doeleinden

- a. De gronden aangewezen voor "Recreatieve doeleinden" zijn bestemd voor:
- detailhandel 2;
 - recreatieve voorzieningen;
 - maatschappelijke voorzieningen;
 - sportvoorzieningen;
 - parkeervoorzieningen;
 - verkeers- en verblijfsvoorzieningen, daaronder mede begrepen een voetgangerstunnel en -brug;
 - groenvoorzieningen;
 - openbare nutsvoorzieningen.
- b. Tevens zijn deze gronden bestemd voor "Waterkering", als bedoeld in artikel 26, voorzover deze gronden mede als zodanig op de plankaart zijn aangewezen.

2. Bebouwing

- a. Voor de in het eerste lid bedoelde bebouwing geldt een maximale bouwhoogte, zoals deze op de plankaart is aangegeven;
- b. Voor zover op de plankaart is aangegeven, is het bouwen uitsluitend toegelaten in de bebouwingsgrens, behoudens geringe in- en uitspringende delen met het oog op een architectonische en stedenbouwkundige samenhang;
- c. Ten aanzien van de rangorde en het bouwen op, zowel als het gebruik van de in het eerste lid bedoelde gronden is het bepaalde in artikel 26 eveneens van toepassing.
- d. Voor de in het eerste lid bedoelde voorzieningen ten behoeve van detailhandel 2 is een maximale bruto vloeroppervlakte van 200 m² toegelaten;

- e. Ten behoeve van de in het eerste lid bedoelde recreatieve en sportvoorzieningen is horeca toegelaten tot maximaal 300 m² bruto vloeroppervlak.

3. Wijzigingsbevoegdheid 3

- a. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd overeenkomstig het bepaalde in artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening het bestemmingsplan te wijzigen, voor zover het betreft het op de plankaart aangegeven gebied, waarop deze wijzigingsbevoegdheid van toepassing is, ten behoeve van extra bouw mogelijkheden tot een maximum van 70 % van de bestemming alsmede het toevoegen van de functies "Hotel", "Showroom" en "Groothandel";
- b. Ten behoeve van het wijzigingsplan is de Beschrijving in hoofdlijnen (algemeen) overeenkomstig van toepassing;
- c. Op de in dit lid onder a. bedoelde gronden is bouwen slechts toegestaan overeenkomstig een door Gedeputeerde Staten goedgekeurde wijziging van het bestemmingsplan;
- d. Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde in het onder c. gestelde ten behoeve van het bouwen overeenkomstig een in voorbereiding zijnde wijziging van dit bestemmingsplan, na ontvangst van een verklaring van geen bezwaar van Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland;
- e. Alvorens een wijziging vast te stellen, dan wel een verklaring van geen bezwaar als bedoeld in het onder d. bedoelde aan te vragen, stellen burgemeester en wethouders belanghebbenden gedurende twee weken in de gelegenheid eventuele bedenkingen tegen het ontwerp voor de wijziging bij hun college kenbaar te maken. Het ontwerp van de wijziging dan wel het bouwplan ligt daartoe gedurende deze termijn voor een ieder ter inzage, na voorafgaande bekendmaking. Burgemeester en wethouders voegen een afschrift van de ingediende bedenkingen onderscheidenlijk bij hun verzoek tot goedkeuring van de wijziging dan wel bij de aanvraag om de verklaring van geen bezwaar aan Gedeputeerde Staten.

Artikel 21 TUIN

1. Doeleinden

De gronden, aangewezen voor "Tuin", zijn bestemd voor:

- tuin;
- bergingen;
- parkeervoorzieningen;
- verkeers- en verblijfsvoorzieningen.

2. Bebouwing

- a. De in het eerste lid genoemde bergingen zijn uitsluitend op de voor tuin bestemde gronden toegelaten indien de bij de gestapelde woningen behorende bergingen niet inpandig gerealiseerd zijn;
- b. De in dit lid, onder a. bedoelde bergingen hebben per berging een maximale afmeting van 8 m².
- c. Op de in het eerste lid bedoelde gronden, mogen uitsluitend in de bestemming passende bouwwerken - geen gebouwen zijnde - worden gebouwd, als een pergola of een keermuur.

Artikel 22 VERBLIJFSGEBIED

1. Doeleinden

- a. De gronden, aangewezen voor "Verblijfsgebied", zijn bestemd voor verkeers- en verblijfsruimte, primair dienend voor voetgangers- en fietsverkeer, waaronder mede begrepen een voetgangerstunnel, een voetgangersbrug en een viaduct, doch secundair voor het overige verkeer, te weten:
 - voorzieningen ten behoeve van wandelen, verblijven en spelen, zoals trottoirs, paden en trappen;
 - voorzieningen voor rijdende en stilstaande voertuigen;
 - groenvoorzieningen, waterpartijen, waterlopen en overige in het kader van de waterhuishouding nodige voorzieningen, zoals taluds, keerwanden en beschoeiingen.
- b. In afwijking van het onder a. gestelde zijn deze gronden tevens bestemd voor:
 - kade;
 - horeca;
 - leidingstraat, als bedoeld in artikel 29;
 - openbare nutsvoorzieningen;
 - (hoofd)verzamelweg, als bedoeld in artikel 24, voorzover deze gronden mede als zodanig op de plankaart zijn aangewezen.
- c. In afwijking van het onder a. en b. gestelde, is ter plaatse van de op de plankaart aangegeven aanduiding Ra, tevens een radarstation ten behoeve van de scheepvaart toegelaten.
- d. In afwijking van het onder a., b. en c. gestelde, is ter plaatse van de op de plankaart aangegeven aanduiding , in de constructie van de brug, tevens een autowerkplaats en een auto onderdelenfabriek toegelaten, met dien verstande dat bij definitieve bedrijfsbeëindiging bedrijven zijn toegelaten als bedoeld in de bij deze voorschriften behorende lijst van bedrijfstypen (t/m categorie 3),

dan wel de daarmee naar aard en invloed op de omgeving gelijk te stellen bedrijven en voor zover dit geen bedrijven zijn in de zin van artikel 41 Wet geluidhinder, met daarbij behorende kantoorvoorzieningen.

- e. In afwijking van het in dit lid gestelde, is ten behoeve van de bestemmingen "Woningen-Laagbouw" en "Woondoeleinden 1 t/m 4" bebouwing toegelaten voor zover er sprake is van geringe uitspringende delen met het oog op een architectonische en stedenbouwkundige samenhang.

2. Bebouwing

- a. Op de in het eerste lid, onder a. en b. bedoelde gronden mogen uitsluitend in de bestemming passende bouwwerken - geen gebouwen zijnde - worden gebouwd, zoals afvalcontainers, straatmeubilair, verfraaiingselementen, speelelementen, afdaken voor fietsen, zomede bouwwerken - geen gebouwen zijnde - van weg- en waterbouwkundige en of recreatieve aard als een brug, tunnel, duiker, aanlegsteiger en vlonder, bouwwerken - geen gebouwen zijnde - ten dienste van de beveiliging en geleiding van het verkeer te water, als lichtopstanden, tekens en bakens;
- b. De in het eerste lid bedoelde horeca is uitsluitend toegelaten ter plaatse van de op de plankaart aangegeven aanduiding voor maximaal 2 vestigingen van elk maximaal 100 m2 bruto vloeroppervlak en met een maximale bouwhoogte van 4.50 meter.

Artikel 23 VERKEERSGEBIED

1. Doeleinden

- a. De gronden, aangewezen voor "Verkeersgebied", zijn bestemd voor verkeers- en verblijfsruimte, te weten:
- voorzieningen voor rijdende en stilstaande voertuigen, zoals rijstroken, fietspaden en
 - parkeerplaatsen met de daarbij behorende kunstwerken, zoals viaducten, bruggen, duikers enabri's;
 - voorzieningen voor openbaar vervoer;
 - voorzieningen ten behoeve van wandelen, verblijven, spelen en woonerven, zoals trottoirs, paden en trappen;
 - groenvoorzieningen, waterpartijen, waterlopen en overige in het kader van de waterhuishouding nodige voorzieningen, zoals taluds, keerwanden, beschoeiingen, gemaal etc.;
 - leidingstraat;
 - openbare nutsvoorzieningen.
- b. Tevens zijn deze gronden bestemd voor "Waterkering", als bedoeld in artikel 26, voorzover deze gronden mede als zodanig op de plankaart zijn aangewezen.
- c. Tevens zijn deze gronden bestemd voor (Hoofd)verzamelweg, als bedoeld in artikel 24, voor zover deze gronden mede als zodanig op de plankaart zijn aangewezen.

2. Bebouwing

- a. Ten aanzien van de rangorde en het bouwen op, zowel als het gebruik van de in het eerste lid bedoelde gronden, is het bepaalde in artikel 26 eveneens van toepassing.
- b. Op de in het eerste lid bedoelde gronden mogen uitsluitend in de bestemming passende bouwwerken - geen gebouwen zijnde - worden gebouwd, zoals afvalcontainers, straatmeubilair, een telefooncel, verfraaiingselementen, speelelementen, afdaken voor

fietsen, een voetgangerstunnel en -brug, zomede bouwwerken - geen gebouwen zijnde - ten dienste van de beveiliging en geleiding van het verkeer te water, als lichtopstanden, tekens en bakens alsmede bouwwerken - geen gebouwen zijnde - van waterbouwkundige aard als een brug en een duiker.

- c. De in het eerste lid bedoelde rijstroken bevatten tenminste één rijstrook per rijrichting.

3. Vrijstelling

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in het tweede lid, onder b, voor de bouw van in de bestemming passende, niet voor bewoning bestemde gebouwen van geringe omvang - niet zijnde verkooppunten voor motorbrandstoffen - zoals een kiosk, waarvan de maximale inhoud niet meer mag bedragen dan 60 m³.

Artikel 24 (HOOFD)VERZAMELWEG

1. Doeleinden

- a. De gronden aangewezen voor "(Hoofd)verzamelweg" zijn bestemd voor verkeers- en verblijfsruimte, te weten:
 - voorzieningen voor rijdende en stilstaande voertuigen, zoals rijstroken, fietspaden, fietsenstalling, parkeerplaatsen, met de daarbij behorende kunstwerken als viaducten, bruggen, duikers;
 - voorzieningen voor openbaar vervoer;
 - geluidwerende voorzieningen;
 - voorzieningen ten behoeve van wandelen en verblijven, zoals trottoirs, paden en trappen;
 - groenvoorzieningen, waterlopen en overige in het kader van de waterhuishouding nodige voorzieningen, zoals taluds, keerwanden en beschoeiingen;
- b. In afwijking van het onder a. gestelde zijn deze gronden tevens bestemd voor:
 - leidingstraat, als bedoeld in artikel 29;
 - openbare nutsvoorzieningen;
 - LPG-vulpunt ter plaatse van de op de plankaart aangegeven aanduiding.
- c. Tevens zijn deze gronden bestemd voor "Waterkering", als bedoeld in artikel 26, voorzover deze gronden mede als zodanig op de plankaart zijn aangewezen.
- d. In afwijking van het onder a., b. en c. gestelde, is ter plaatse van de op de plankaart aangegeven aanduiding, in de constructie van de brug, tevens een schildersbedrijf toegelaten, met dien verstande dat bij definitieve bedrijfsbeëindiging bedrijven zijn toegelaten, als bedoeld in de bij deze voorschriften behorende lijst van bedrijfstypen (t/m categorie 3), dan wel de daarmee naar aard en invloed op de omgeving gelijk te stellen bedrijven en voor zover dit

geen bedrijven zijn in de zin van artikel 41 Wet geluidhinder, met daarbij behorende kantoorvoorzieningen.

2. Bebouwing

- a. Ten aanzien van de rangorde en het bouwen op, zowel als het gebruik van de in het eerste lid bedoelde gronden, is het bepaalde in artikel 26 eveneens van toepassing.
- b. Op de in het eerste lid bedoelde gronden mogen uitsluitend in de bestemming passende bouwwerken - geen gebouwen zijnde - worden gebouwd, zoals afvalcontainers, straatmeubilair, een telefooncel, verfraaiingselementen, speelelementen, afdaken voor fietsen, een voetgangerstunnel en -brug, zomede bouwwerken - geen gebouwen zijnde - ten dienste van de beveiliging en geleiding van het verkeer te water, als lichtopstanden, tekens en bakens alsmede bouwwerken - geen gebouwen zijnde - van waterbouwkundige aard als een brug en een duiker.
- c. Voor de in het eerste lid bedoelde horeca is een maximale bruto vloeroppervlakte van 200 m² toegelaten.
- d. Voor de in het vorige lid bedoelde gronden, medebestemd voor detailhandel 1, is een maximale bruto vloeroppervlakte van 50 m² toegelaten;
- e. De in het eerste lid onder a. bedoelde rijstroken dienen tenminste twee rijstroken per rijrichting te bevatten, afgezien van parkeer- en expeditiestroken, voorsorteerstroken en in- en uitvoegstroken.

Artikel 25 WATER

1. Beschrijving in hoofdlijnen

Ten behoeve van grootschalige evenementen in het stadion Feijenoord is het gewenst extra parkeergelegenheid te creëren. Om die reden kunnen parkeerboten tijdelijk afgemeerd worden.

2. Doeleinden

De gronden, aangewezen voor "Water", zijn bestemd voor de waterhuishouding en verkeersdoeleinden te water met de daarbij behorende waterstaatswerken als dijken, taluds, keerwanden en beschoeiingen, alsmede voor aanlegsteigers.

3. Bebouwing

Op de in het vorige lid bedoelde gronden mogen uitsluitend bouwwerken - geen gebouwen zijnde - van waterbouwkundige aard worden gebouwd, als kademuren, duikers, bruggen, aanlegsteigers, meerpalen en remmingwerken, zomede bouwwerken - geen gebouwen zijnde - ten dienste van de geleiding van het verkeer te water, als lichtopstanden en bakens.

Artikel 26 WATERKERING

1. Doeleinden

- a. De gronden aangewezen voor "Waterkering" zijn bestemd voor waterkering met de daarbij behorende waterstaatswerken als taluds, glooiingen en onderhoudswegen, zomede bouwwerken - geen gebouwen zijnde - van waterbouwkundige aard, zoals duikers, keerwanden en beschoeiingen;
- b. onderscheidenlijk de bestemmingen "Gemengde bebouwing 1, 4, 5, 6 en 7", "Kantoren 1", "Groot handel", "Recreatieve doeleinden", "Verkeersgebied", "(Hoofd)verzamelweg" en "Leidingstraat" voor zover deze gronden mede als zodanig op de plankaart zijn aangewezen.

2. Bebouwing

Op de in het eerste lid bedoelde gronden mogen uitsluitend worden gebouwd:

- a. de in het eerste lid, onder a. bedoelde bouwwerken - geen gebouwen zijnde;
- b. voor zover deze gronden mede als zodanig zijn aangewezen, de ingevolge de daarmee samenvallende bestemmingen al dan niet met vrijstelling en/of wijziging van burgemeester en wethouders toegestane bouwwerken;
- c. Voor zover de in het eerste lid, onder b, bedoelde bestemmingen samenvallen met de bestemming waterkering, is het bouwen van bouwwerken en het gebruik van gronden slechts toegestaan voor zover de belangen van de waterstaat hierdoor niet worden geschaad. Geen bouwvergunning wordt verleend dan nadat tevoren de dijkbeheerder schriftelijk om advies is gevraagd.

Artikel 27 SPOORWEG

1. Doeleinden

De gronden, aangewezen voor "Spoorweg", zijn bestemd voor verkeers- en verblijfsdoeleinden, te weten:

- voorzieningen ten behoeve van het spoorwegverkeer, zoals spoorbanen met bovenleidingen, met de daarbij behorende kunstwerken als bruggen, viaducten en duikers;
- verkeers- en verblijfsgebied, daaronder mede begrepen een voetgangerstunnel en -brug;
- groenvoorzieningen, waterlopen en overige in het kader van de waterhuishouding nodige voorzieningen, zoals taluds, keerwanden en beschoeiingen.

2. Bebouwing

Op de in het eerste lid bedoelde gronden mogen uitsluitend in de bestemming passende bouwwerken worden gebouwd, te weten:

- a. de in het eerste lid bedoelde kunstwerken;
- b. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zoals straatmeubilair, verfraaiingselementen;
- c. voor de functionering van het spoorwegverkeer noodzakelijke bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zoals seinpalen en overwegbomen;
- d. voor het goed functioneren van het spoorwegverkeer noodzakelijke gebouwen met een maximum goothoogte van 4 meter en een gezamenlijke oppervlakte van ten hoogste 150 m².

Artikel 28 LEIDINGSTRAAT

1. Doeleinden

Binnen 4 meter ter weerszijden van de hartlijn van de aanduiding "leidingstraat" zijn de gronden bestemd voor:

- a. de aanleg en instandhouding van een ondergrondse aardgastransportleiding en ondergrondse energie- en transportleidingen voor gassen, vloeistoffen en vaste stoffen en leidingen ten behoeve van ondergrondse telecomunicatielijnen met de daarbij behorende voorzieningen;
- b. alsmede voor "Verblijfsgebied", "Verkeersgebied", "(Hoofd)verzamelweg" en "Waterkering", als bedoeld in respectievelijk de artikelen 22, 23, 24 en 26, zulks met inbegrip van kruisingen van de leidingstraat met wegen en waterlopen en de daarbij behorende kunstwerken als bruggen en duikers voor zover de gronden mede als zodanig zijn bestemd.

2. Bebouwing

- a. De in het eerste lid bedoelde gronden hebben een veiligheidsstrook van 4 meter breed ter weerszijden van de hartlijn van de op de plankaart aangegeven aardgastransportleiding;
- b. Op of in de in lid 1, onder a. bedoelde gronden mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van de exploitatie en het beheer van de leidingen en lijnen worden gebouwd.
- c. Gebouwen en bouwwerken ten behoeve van de in lid 1, onder b. bedoelde bestemmingen zijn uitsluitend toegelaten indien de belangen in verband met de betrokken leiding(en) zich hier niet tegen verzetten en burgemeester en wethouders hierover tevoren schriftelijk advies hebben ingewonnen bij de betrokken leidingbeheerder(s).

3. Aanlegvergunning

Het is verboden op of in de in lid 1 bedoelde gronden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (aanlegvergunning), ter plaatse van de in lid 1 bedoelde gronden, de volgende werken of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het aanleggen van wegen, fiets- en wandelpaden;
 - b. het uitvoeren van graafwerkzaamheden anders dan normaal spit- en ploegwerk;
 - c. het verlagen, afgraven, ophogen of egaliseren van grond;
 - d. diepploegen;
 - e. het aanbrengen van hoogopgaande en/of diepwortelende beplantingen;
 - f. het indrijven van voorwerpen in de bodem;
 - g. het aanleggen van waterlopen of het vergraven, verruimen of het plaatsen van onroerende objecten, geen gebouwen zijnde, zoals lichtmasten, wegwijzers en ander straatmeubilair;
 - i. het permanent opslaan van goederen.
4. Het verbod als bedoeld in het vorige lid is niet van toepassing op werken en/of werkzaamheden, die:
- a. normaal onderhoud en beheer betreffen, waaronder normaal spit- en ploegwerk anders dan diepploegen;
 - b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan;
 - c. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende vergunning.
5. De in het vorige lid bedoelde werken en/of werkzaamheden zijn slechts toelaatbaar indien en voor zover met de belangen van de leiding(en) rekening wordt gehouden.

Artikel 29 VRIJSTELLING

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het plan:

- a. indien op ondergeschikte punten een geringe afwijking in de begrenzing, het beloop of het profiel van een weg, de ligging of de vorm van een bouwblok of een terrein c.q. waterloop of de hoogte van een bouwwerk in het belang van het te verwachten verkeer, de volkshuisvesting en/of een behoorlijke bebouwingsafwijking c.q. inrichting noodzakelijk is, dan wel de noodzaak daartoe bij uitzetting van het plan op het terrein blijkt;
- b. indien afwijking van de bestemming noodzakelijk is ten einde te kunnen voldoen aan de geldende parkeernormen.

Artikel 30 NADERE EISEN

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd met inachtneming van de beschrijvingen in hoofdpijnen nadere eisen te stellen aan:

- de situering van gebouwen, verkeersvoorzieningen, in- en uitritten en groenvoorzieningen;
- het aantal parkeerplaatsen en de situering daarvan;
- hoogte, volume en afdekking van gebouwen.

Artikel 31 GEBRUIK

1. Het is verboden de in dit plan begrepen gronden en de daarop voorkomende bouwwerken te gebruiken voor een doel of op een wijze strijdig met het in dit plan bepaalde - behoudens het genoemde in de overgangsbepalingen.
2. Burgemeester en wethouders verlenen vrijstelling van het in het eerste lid bepaalde, indien strikte toepassing zou leiden tot een beperking van het meest doelmatige gebruik, die niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

Artikel 32 OVERGANGSBEPALINGEN

1. Bouwen

Bouwwerken, welke bestaan op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerp voor dit bestemmingsplan dan wel daarna gebouwd worden of kunnen worden krachtens een bouwvergunning, die is of moet worden verleend, en die afwijken of zouden afwijken van het plan, mogen op voorwaarde dat de bestaande afwijkingen van het plan niet worden vergroot en behoudens onteigening overeenkomstig de wet:

- a. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
- b. na verwoesting door een calamiteit worden herbouwd, mits de desbetreffende bouwvergunning wordt aangevraagd binnen twee jaar nadat deze calamiteit heeft plaatsgevonden.

2. Gebruik

Het ten tijde van het van kracht worden van dit bestemmingsplan bestaande gebruik van onbebouwde gronden en van bouwwerken, dat in strijd is met het bestemmingsplan, mag worden voortgezet en zodanig worden gewijzigd, dat het in dezelfde dan wel in mindere mate strijdigheid met het bestemmingsplan oplevert, tenzij dit gebruik reeds in strijd was met het tot dan toe geldende bestemmingsplan en is aangevangen na de terinzagelegging van het ontwerp van dit bestemmingsplan.

Artikel 33 NAAMGEVING

Deze voorschriften kunnen worden aangehaald als de "Voorschriften Olympus".

Lijst van bedrijfstypen behorende bij de "Voorschriften Olympus"

Toelichting

De Lijst van Bedrijfsactiviteiten geeft aan welke bedrijven binnen het plangebied in beginsel zijn toegestaan. Alle bedrijfsactiviteiten zijn ingedeeld in milieucategorieën waarbij milieucategorie 1 betekent dat een bedrijfstype weinig potentiële milieuhinder veroorzaakt en milieucategorie 5 of 6 veel milieuhinder veroorzaakt. Om inzicht te krijgen in de toekomstige invloed die elk bedrijfstype op de woonomgeving heeft, is per type bedrijf de potentiële milieubelasting bepaald. Deze potentiële milieubelasting is een indicatie voor de hinder afkomstig van een bedrijf, wat wil zeggen dat de afstanden niet de feitelijke milieuhinder geven, maar gebaseerd zijn op indicatieve gegevens uitgaande van een gemiddeld modern bedrijf, representatief voor die specifieke bedrijfsvoering. De afstanden hebben derhalve een indicatief karakter. De potentiële milieubelasting wordt bepaald door de activiteiten van een bedrijf. De Vereniging Nederlandse Gemeenten (VNG) heeft aan de hand van de SBI-code indeling een bedrijvenlijst gemaakt, waarbij voor diverse type bedrijven afstanden zijn gegeven met betrekking tot de milieuhinderaspecten geluid, geur, externe veiligheid en stof. De afstanden zijn onder andere vastgesteld aan de hand van ervaringen in de praktijk.

Voor de zonering en de bij de zones behorende bedrijfscategorieën is uitgegaan van de VNG-lijst van bedrijfstypen ("bedrijven en milieuzonering - 14 februari 1992") en van de Rotterdamse vertaling daarvan in de nota Bedrijven en milieuzonering Rotterdam (1996).

In het gehele gebied zijn bedrijven in categorie 1 en 2 toegelaten en op enkele plaatsen bedrijven in categorie 3. Voor bedrijven in categorie 3 is een selectie gemaakt op grond van de milieuhindereisen. Hierbij is rekening gehouden met het karakter van het plangebied en de omgeving. Alleen de categorie 3 bedrijven die in de lijst voorkomen zijn toegelaten, alsmede de daarmee naar aard en invloed op de omgeving gelijk te stellen

bedrijven en voor zover dit geen bedrijven zijn in de zin van art. 41 Wet geluidhinder.

De selectie van bedrijven binnen categorie 3 is op basis van de volgende criteria gemaakt:

- bedrijven die een "grootste afstand" tot woonfuncties hebben van minder dan 100 meter;
- bedrijven die een maximale afstand tot woonfuncties hebben voor geur, stof of gevaar van minder dan 50 meter;
- bedrijven die passen in een stedelijk gebied;

Enkele bedrijven zijn geselecteerd waarvan verwacht wordt dat deze passen binnen de planopzet en gekozen thematiek voor de ontwikkeling van het gebied.

De indeling in categorieën is, globaal gezien, gebaseerd op het onderstaande:

- categorie 1: grootste afstand tot woningen tussen 0 en 10 meter
- categorie 2: grootste afstand tot woningen 30 meter
- categorie 3: grootste afstand tot woningen tussen 50 en 100 meter

De genoemde afstanden zijn gebaseerd op een gemiddeld modern bedrijf. De werkelijke overlast kan hiervan afwijken. De gegeven afstanden zijn minimaal voorgeschreven afstanden van een genoemd bedrijf tot een rustige woonwijk. Omdat het hier om een gebied gaat met een grote menging van functies zoals wonen, recreatie, werken en verkeer, vindt er een correctie van die afstanden plaats voor zover het niet de afstand met betrekking tot gevaar betreft. De gehanteerde afstanden 10, 30, 50 en 100 meter worden met één stap gecorrigeerd; 100 meter wordt 50 meter, 50 meter wordt 30 meter, 30 meter wordt 10 meter en 10 meter wordt 0 meter. Indien de afstand met betrekking tot gevaar de grootste afstand is, dan dient deze te worden aangehouden, ongeacht het gebiedstype. De bedrijven waarvoor correctie niet mogelijk is, zijn met een ster aangegeven.

SBI CODE	OMSCHRIJVING	CATEGORIE
22	TEXTIEL INDUSTRIE	
22.73	Zeilen-, tenten- en dekkledenfabrieken	3
25	HOUT EN MEUBEL INDUSTRIE	
25.72	Grafkistenfabrieken	2
25.75	Woningstofeerderijen	1
27	GRAFISCHE INDUSTRIE EN UITGEVERIJEN	
27.12	Hoogdrukkerijen(klein) en copieerinrichtingen	3
39	OVERIGE INDUSTRIE	
39.41	Speelgoedartikelenfabr.	3
39.42	Sportartikelenfabrieken	3
68	REPARATIEBEDRIJVEN VOOR GEBRUIKSGOEDEREN	
68.21	Autoreparatiebedrijven (excl. plaatwerken, spuiten en tectyleren)	2
68.24	Autobeklederijen	1
68.29	Autorepar. bedr. n.e.g. zonder tectyleerderij	2
68.3	Fietsen-, brom- en motorfietsenreparatiebedrijf	2
72	WEGVERVOER	
72.41	Autoparkeer- en stallingsbedrijf	3
72.42	Fietsenstallingsbedrijven	3
77	COMMUNICATIEBEDRIJVEN	
77.01	Postdiensten	2
77.02	Telefoon-, telegraafdiensten e.d.	2

85	VERHUUR VAN MACHINES EN ANDERE ROERENDE GOEDEREN	
85.1	Autoverhuurbedrijven	3
98	OVERIGE DIENSTVERLENENDE BEDRIJVEN	
98.21	Schoonmaakbedrijven voor gebouwen	2
98.23	Autowasserijen	3
98.29	Schoonmaakbedr. n.e.g.	1
98.35	Wasserettes, wassalons	1
98.4	Kappersbedrijven en schoonheidsinstituten	1

BIJLAGEN

1. Reacties van de Provinciale Planologische Commissie dd. 15-01-1998 en 01-07-1998
2. Samenvatting rapport "Externe veiligheid en bestemmingsplan Olympus"
3. Architectonische en stedenbouwkundige uitgangspunten
4. "Deelrapport parkeerbehoefte Veranda" dd. 4-12-2001 (Dienst Stadstoezicht Rotterdam en Ontwikkelingsbedrijf Rotterdam)
5. Besluiten hogere grenswaarden:
 - Wegverkeerslawaaï d.d. 27 februari 1996 t.b.v. vak A + B
 - Industrielawaai d.d. 27 februari 1996 t.b.v. vak A + B

 - Wegverkeerslawaaï d.d. 10 juni 1996 t.b.v. vak C
 - Spoorweglawaaï d.d. 10 juni 1996 t.b.v. vak C

 - Wegverkeerslawaaï d.d. 31 januari 1997 t.b.v. vak D
 - Spoorweglawaaï d.d. 31 januari 1997 t.b.v. vak D

 - Wegverkeerslawaaï d.d. 27 februari 1996 t.b.v. vak E
 - Spoorweglawaaï d.d. 27 februari 1996 t.b.v. vak E

 - Wegverkeerslawaaï d.d. 27 februari 1996 t.b.v. vak F
 - Spoorweglawaaï d.d. 27 februari 1996 t.b.v. vak F

 - Wegverkeerslawaaï, d.d. 12 November 2001 t.b.v. resterende plangebied Olympus
 - Spoorweglawaaï d.d. 12 November 2001 t.b.v. resterende plangebied Olympus

KAARTEN

Bestemmingsplankaart
Kadastrale- en huisnummerkaart
Geluidskaart



bestuursdienst rotterdam
centrale registrator (3)

ingek.: 16 JAN 1998

kenmerk:
dir./afd.: 803

Burgemeester en wethouders
van Rotterdam

Provinciale Planologische Commissie

- ☐ gemeentelijke plannen
- ☐ (boven)-regionale plannen
- ☐ landelijk gebied
- ☐

Afdeling : PPC-secretariaat
Doorkiesnr.: 070 4417476
Faxnummer : 070 4417863
Onderwerp : overleg ex artikel 10 BRO
ontwerp-bestemmingsplan
Olympus

Ons kenmerk: BOE/PPC 139.985
Uw kenmerk : 97/3897
d.d. 30 juli 1997

Bijlagen:

Den Haag,
VERZONDEN OP: 15 JAN. 1998

Geacht college,

Onze commissie besprak bovengenoemd plan in de vergadering van 18 december 1997. Ter vergadering is het plan van gemeentezijde nader toegelicht.

Hierbij berichten wij u onze opmerkingen.

1. DETAILHANDEL

Provinciaal detailhandelsbeleid

Op grond van het provinciaal beleid, zoals verwoord is in de Nota Planbeoordeling 1995, dient de vestiging te worden tegengegaan van grootschalige detailhandel buiten de centra van dorpen en steden, in oude bedrijfspanden, in woongebieden en op bedrijfsterreinen. Uitzonderingen zijn mogelijk voor een beperkt aantal branches die niet in de bestaande centra zijn in te passen. Het gaat om de volgende branches: detailhandel in brand- en explosiegevaarlijke goederen, detailhandel in zeer volumineuze goederen (zoals auto's), tuincentra, bouwmarkten en grootschalige meubelbedrijven. Deze branches mogen gevestigd worden op perifere locaties (de zogenaamde PDV-locaties).

Daarnaast bestaat sinds 1993 de mogelijkheid om per regio één of meer stedelijke knooppunten aan te wijzen als zogenaamde GDV-locatie. Deze locaties zijn bedoeld voor uitsluitend grootschalige detailhandelsvestigingen zonder branchebeperking. In de regio Rijnmond is Alexandrium II (megastores) aangewezen als (voorlopig) enige GDV-locatie.

Plangebied Olympus

Het plangebied Olympus kan op basis van het huidige provinciale detailhandelsbeleid en vanuit stedenbouwkundig oogpunt, naar onze mening niet anders worden gekwalificeerd dan als een perifere locatie. Het gebied sluit niet aan op de winkelgebieden in het stadscentrum van Rotterdam en ligt evenmin op een redelijke loopafstand van het centrum. De aanleg van de Tramplius-verbinding doet hier niet aan af. De locatie ligt eveneens

perifeer ten opzichte van het belangrijkste winkelcentrum op zuid: winkelcentrum Zuidplein.

Advies Stuurgroep REO-Rijnmond

De Stuurgroep REO-Rijnmond heeft bij brief van 13 november 1997 geadviseerd het plangebied te etiketteren als "integrale stedelijke ontwikkeling". Ten aanzien van de toegestane branches adviseert de stuurgroep uitsluitend in te stemmen met het thema "sport" (aangevuld met "recreatie") en niet met het thema "vrije tijd" (o.a. elektronica).

In het advies is niet aangegeven wat de kenmerken zijn van een "integrale stedelijke locatie" en evenmin hoe deze locaties zich verhouden tot de bestaande detailhandelslocaties (centrum, PDV en GDV). Wel stelt de stuurgroep dat onderzocht zal worden welke locaties nog meer gekwalificeerd kunnen worden als "integrale stedelijke locaties". Ook zal worden onderzocht of er behoefte bestaat aan een tweede GDV-locatie.

Wij zijn van mening dat de stuurgroep in feite een nieuw begrip introduceert, dat niet past in het huidige detailhandelsbeleid. Onduidelijk is wat onder een dergelijke locatie moet worden verstaan. Wij achten het op zijn minst voorbarig om alvorens een gedegen onderzoek is gedaan naar vergelijkbare locaties een nieuw begrip te introduceren. De precedentwerking hiervan kan bijzonder groot zijn. Het komt ons voor dat een groot aantal locaties in het stedelijk gebied voldoet aan dezelfde kenmerken als het onderhavige plangebied. De gevolgen van nieuwe ontwikkelingen voor de bestaande detailhandelsstructuur zijn thans niet te overzien. Het advies van de Stuurgroep leggen wij dan ook naast ons neer, voor wat de aanduiding van het plangebied als "integrale stedelijke ontwikkeling" betreft. Dit neemt niet weg dat wij de uitkomsten van een algemeen onderzoek naar integrale stedelijke locaties met belangstelling tegemoet zien.

Themacentra

Wij zetten vraagtekens bij het opzetten van gethematiseerde winkelcentra rond het stadscentrum. Naast het bestaande themacentrum "wonen" (Alexandrium III, ofwel de Woonmall) maakt het onderhavige plan een themacentrum "sport" en een themacentrum "vrije tijd" mogelijk. Mogelijk volgen plannen voor meer themacentra. Hoewel deze themacentra ruim baan bieden aan de toenemende dynamiek en schaalvergroting in de detailhandel, gaan deze ontwikkelingen onherroepelijk ten koste van het functioneren van het stadscentrum (en de wijkwinkelcentra). Misschien zal niet zozeer het totale winkelareaal in het stadscentrum verminderen, maar een verschraving van het winkelaanbod (tot in hoofdzaak kleding en schoenen) lijkt onafwendbaar. In de Voorzieningenatlas Stadsregio Rotterdam (uitgave DS+V, mei 1997), wordt deze problematiek ook gesignaleerd. Vanuit een oogpunt van terugdringing van de automobiliteit zijn themacentra (ruim aanbod aan parkeerplaatsen en goed bereikbaar per auto, zeker in vergelijking met het stadscentrum) evenmin aan te bevelen.

Daarnaast kan de vraag worden gesteld wat de voordelen voor de consument zijn van themacentra. Het voordeel van een themacentrum "wonen" is nog duidelijk, de consument kan immers vergelijkend winkelen. Maar wat is het voordeel van een themacentrum "sport"? De consument die tennisattributen wil kopen, zal geen interesse hebben in de naastgelegen winkels met golfartikelen en hengelsportartikelen. De consument is bovendien gebaat met een stadscentrum waar vrijwel alles te koop is.

Onderzoek Kolpron Consultants

In opdracht van het Ontwikkelingsbedrijf Rotterdam (OBR) heeft het onderzoeksbureau Kolpron Consultants op 21 juli 1997 een actualisatie uitgebracht van het distributieplanologisch onderzoek inzake het themacentrum "sport en vrije tijd" Piet Smitterrein.

Belangrijkste conclusie is dat er absoluut geen kans bestaat op een duurzame versterking van de onderlinge verhoudingen in de distributieve structuur (zowel lokaal als regionaal) in het marktgebied van het themacentrum op het Piet Smitterrein. Wel kunnen op korte termijn wijzigingen van de koopstromen optreden (op brancheniveau), maar er zijn voldoende mogelijkheden voor een herpositionering van het aanbod.

Beoordeling op basis van bestaand beleid

Gezien het voorgaande zij wij van oordeel dat het plan beoordeeld dient te worden als perifere locatie op basis van het bestaande beleid. Dit betekent dat slechts de traditionele PDV-branches zijn toegestaan. De branches "sport" en "vrije tijd" vallen hier niet onder. Daarnaast is kleinschalige detailhandel met een buurtfunctie toegestaan. Er kunnen echter argumenten zijn om bij uitzondering voor deze locatie in te stemmen met een verruiming van de toegestane branches. Wij maken hierbij onderscheid tussen het thema "sport" en het thema "vrije tijd".

Het thema "sport" sluit aan bij de overige bestaande en nieuwe functies in het gebied: het stadion, een hoogwaardige sporthal, een squash-hal, een snookercentrum en een fitnessruimte. Vanuit stedenbouwkundig oogpunt valt er veel voor te zeggen -ondanks onze algemene kritische kanttekeningen bij gethematiseerde winkelcentra-, deze functies in dit geval aan te vullen met grootschalige detailhandel binnen hetzelfde thema. De invulling van het gebied met deze functies in combinatie met het oprichten van woonbebouwing langs de Maasoever en de verbetering van de ontsluiting, betekent een duidelijke opwaardering van het gebied. Mede gelet op de conclusie uit het rapport van Kolpron Consultants, dat een duurzame ontwikkeling van de bestaande detailhandelsstructuur niet aan de orde is, stemmen wij -bij uitzondering en in afwijking van het bestaande detailhandelsbeleid- in dit geval in met de vestiging in het plangebied van grootschalige detailhandel binnen het thema "sport".

Het thema "vrije tijd" sluit naar onze mening niet of nauwelijks aan bij het thema "sport". Het thema "vrije tijd" is niet gedefinieerd in de begripsbepalingen van de planvoorschriften. Uit de plantoelichting blijkt echter dat het gaat om audio/video, computers en elektronica. Ook de koppeling aan de functies bioscoop en entertainmentcentra ontgaat ons. Wij zien niet in wat de relatie is tussen het bezoeken van een bioscoop en het kopen van bijvoorbeeld een audioinstallatie. Daar komt bij dat "vrije tijd" een zeer rekbaar begrip is, zodat de gevolgen voor de bestaande detailhandelsstructuur moeilijk zijn in te schatten. Wij stemmen derhalve niet in met de vestiging in het plangebied van grootschalige detailhandel binnen het thema "vrije tijd". Op dit punt onderschrijven wij dan ook het advies van de Stuurgroep REO-Rijnmond. (G1)

Het schrappen van het thema "vrije tijd" betekent dat eveneens het maximale brutovloeroppervlak detailhandel kritisch dient te worden bekeken. Thans is maximaal 13.000 m² rechtstreeks toegestaan. Op grond van distributieplanologische onderzoeken is uitbreiding tot 18.000 m² toegestaan. Het schrappen van het thema "vrije tijd" dient een substantiële

vermindering van het brutovloeroppervlak tot gevolg te hebben. Eventueel kan de vrijkomende ruimte worden ingevuld met het thema "sport" (zodanig aangevuld met "recreatie"). Hiertoe dient dan wel een aanvullend distributieplanologisch onderzoek te worden gedaan. (G1)

Overigens zou nog kunnen worden onderzocht of het plangebied door de Stadsregio kan worden aangewezen als tweede GDV-locatie binnen de regio Rijnmond. In dat geval zijn alle branches grootschalige detailhandel toegestaan, dus ook de branches "sport" en "vrije tijd". De marktruimte voor een tweede GDV-locatie dient te worden aangetoond in een regionale structuurvisie detailhandel. Tevens dient de locatie goed bereikbaar te zijn met het regionaal openbaar vervoer (B-locatie). De aanwijzing van het plangebied als GDV-locatie is door de Stuurgroep REO-Rijnmond (vooralsnog) afgewezen. Wel wordt onderzocht of er algemeen de behoefte bestaat aan een tweede GDV-locatie. Wij achten het gewenst dat dit onderzoek wordt bespoedigd, teneinde ook voor "Olympus" de mogelijkheid van een GDV-locatie open te houden. De bestaande GDV-locatie (Alexandrium II, megastores) is reeds vol. Het aanwijzen van een tweede GDV-locatie kan een halt toeroepen aan de toenemende druk om het aantal toegestane branches op PDV-locaties te verruimen. (A)

2. ONDERSCHIED IN BRANCHES: JURIDISCHE MOGELIJKHEDEN

In artikel 10 lid 1 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening is bepaald dat de voorschriften van een bestemmingsplan slechts om dringende redenen een beperking van het meest doelmatige gebruik mogen inhouden. Deze regel is ten aanzien van detailhandel verder uitgewerkt in de jurisprudentie. In het Koninklijk Besluit van 15-5-1987 (Leiden) oordeelde de Kroon dat in een bestemmingsplan geen bepalingen thuishoren die de toelaatbaarheid van detailhandelsvestigingen afhankelijk stellen van branche/en of assortiment waaraan geen uit een oogpunt van ruimtelijke ordening doelmatig relevant onderscheid ten grondslag ligt. Hetzelfde blijkt uit het Koninklijk Besluit van 22-2-1994 (Laren). De toelaatbaarheid van detailhandelsbedrijven mag slecht afhankelijk worden gesteld van branche en/of assortiment, indien vaststaat dat de eisen die de ene branche aan het gebruik van de gronden en de opstellen stelt, in ruimtelijk opzicht afwijken van de eisen die de andere branche daaraan stelt.

Op grond van het onderhavig bestemmingsplan worden in een deel van het plangebied slechts twee branches toegelaten: detailhandel rond het thema "sport" en detailhandel rond het thema "vrije tijd". De eisen die deze branches aan het gebruik van de gronden en opstellen stellen, wijken in ruimtelijk opzicht niet of nauwelijks af van de eisen die andere branches daaraan stellen. In ruimtelijk opzicht is het verschil tussen een grootschalige sportzaak en bijvoorbeeld een grootschalige speelgoedzaak niet aan te geven.

Detailhandel rond het thema "sport" sluit wel aan bij de overige functies in het plangebied, zoals het stadion, een hoogwaardige sporthal, een squash-hal en een fitnesscentrum. In hoeverre deze stedenbouwkundige koppeling voldoende is om in juridische zin een beperking te rechtvaardigen vragen wij ons af. In ieder geval dient aan dit punt aandacht te worden besteed in de toelichting van het bestemmingsplan. Ook de voorschriften dienen verduidelijkt te worden (koppeling aangeven). Daarnaast verdient het aanbeveling privaatrechtelijke afspraken te maken met de toekomstige ondernemers. (G2)

Hiervoor (onder 1) hebben wij reeds geconstateerd dat detailhandel rond het thema "vrije tijd", vrijwel geen relatie heeft met de overige functies in het plangebied. In juridisch opzicht is de beperking tot "vrije tijd" derhalve niet staande te houden. Dit is derhalve een extra reden om dit thema te schrappen. (G1)

3. MOBILITEITSBELEID

In het plangebied is de vestiging mogelijk van zelfstandige kantoren en bedrijven en voorzieningen met een hoog potentieel openbaarvervoergebruik van werknemers en bezoekers. Op grond van het beleid van het Rijk en de provincie tot terugdringing van de automobiliteit is de vestiging van dergelijke functies slechts mogelijk op de zogenaamde A- en B-locaties. Het plangebied is in de Nota Planbeoordeling 1995 aangeduid als potentiële B-locatie. Instemming met de vestiging van de desbetreffende functies is afhankelijk van de onderbouwing dat aan de criteria voor B-locaties, zoals opgenomen in de Nota Planbeoordeling 1995 wordt voldaan. (G2)

4. BIOSCOOP

Wij stemmen in met de vestiging van een multiplexbioscoop in het plangebied. Gelet op verzorgingsniveau van dit stadsdeel dient het maximum aantal stoelen te worden vastgesteld op 3000. Dit aantal wordt wel genoemd in de toelichting, maar ontbreekt in de planvoorschriften (artikel 9 - gemengde bebouwing-). Door het vastleggen van een maximum worden grootschaligere ontwikkelingen (een megabioscoop) uitgesloten. (G1)

5. VERKEER EN VERVOER

De plantoelichting is onvolledig met betrekking tot het aspect verkeer en vervoer. De plantoelichting gaat slechts in op de parkeerproblematiek. Het is gewenst de plantoelichting aan te vullen. (A)

6. GELUIDHINDER

De procedures hogere grenswaarden wegverkeerslawaaï, railverkeerslawaaï en industrielawaaï, zijn nog niet afgerond. Een besluit over de hogere grenswaarden dient te worden genomen voor de vaststelling van het bestemmingsplan. Dit besluit dient onderdeel uit te maken van de voorschriften en de toelichting van het bestemmingsplan. (G1)

7. EXTERNE VEILIGHEID

In het plan is onvoldoende aandacht besteed aan externe veiligheid. In de toelichting dient niet alleen te worden ingegaan op het individueel risico, maar ook op het groepsrisico. Beide normen mogen niet worden overschreden, zowel in verband met de stationaire inrichtingen als in verband met het vervoer van gevaarlijke stoffen. Dit geldt ook voor het railemplacement IJsselmonde (inclusief PAGE) en het railvervoer van gevaarlijke stoffen over de vrije baan ter plaatse. (G1)

8. LUCHTKWALITEIT

Volgens de plantoelichting worden de grenswaarden luchtkwaliteit niet overschreden, waarbij is uitgegaan van de situatie in het jaar 2000. Wij vragen ons af in hoeverre rekening is gehouden met het feit dat in het jaar 2000 andere grenswaarden gelden dan nu, omdat de uitzonderingsgrenswaarden dan niet meer gelden. Daarnaast verdient het aanbeveling in de toelichting te vermelden in hoeverre de grenswaarden in het jaar 2000 ook niet worden overschreden op mogelijke knelpuntlocaties. (A)

9. JURIDISCHE FORMGEVING

Beschrijving in hoofdlijnen

Duidelijker dient te worden aangegeven welke nieuwe ontwikkelingen mogelijk zijn binnen het deelgebied "Stadiondriehoek". (G2)

Het programma detailhandel is niet geheel duidelijk. Het komt de duidelijkheid ten goede als de secundaire en tertiaire uitbreidingsmogelijkheid worden omgewisseld. De (huidige) tertiaire uitbreidingsmogelijkheid van 3000 m², dient te worden ondergebracht in een vrijstellingsregeling. Zowel bij de secundaire als de tertiaire uitbreidingsmogelijkheid dient een verklaring van geen bezwaar te worden aangevraagd bij Gedeputeerde Staten. (G2)

Artikel 1 - begripsbepalingen

De begrippen "sportgoederen" (detailhandel 2) en "goederen ten behoeve van de vrije tijdsbesteding" (detailhandel 3) dienen duidelijk omschreven te worden in de begripsbepalingen (inclusief voorbeelden). Met name dient duidelijk te zijn of onder "sport" ook "recreatie" wordt verstaan. (G2)

Artikelen 12 en 16 - grootschalige detailhandel

De regeling voor grootschalige detailhandel komt niet geheel overeen met het provinciaal beleid. Grootschalige meubelbedrijven vallen onder de begripsomschrijving van grootschalige detailhandel, maar de toelaatbaarheid is niet gekoppeld aan een verklaring van geen bezwaar van Gedeputeerde Staten. De vrijstellingsregeling voor bouwmarkten (artikel 16 lid 3) is inhoudsloos, omdat bouwmarkten vallen onder het begrip grootschalige detailhandel en derhalve in dit plan rechtstreeks zijn toegelaten. Wij adviseren u een regeling op te nemen conform de Nota Planbeoordeling 1995. (G2)

Dwarsprofielen wegen

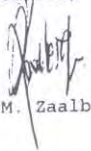
Dwarsprofielen of een opgave van het aantal rijstroken, zoals bedoeld in artikel 15 lid 1 sub b van het Besluit op de ruimtelijke ordening, ontbreken bij het plan. (G1)

10. OVERLEG EX ARTIKEL 10 BRO

Met betrekking tot de overlegreactie van Rijkswaterstaat merken wij over "locatiebeleid" en "tramplussverbinding" op dat wij ons standpunt hebben verwoord onder punt 3 van dit advies. De opmerkingen over "Hoge Snelheids Lijn-Zuid (HSL-Zuid)" en "Nieuwe Maas" onderschrijven wij.

Wij verzoeken u met de gemaakte opmerkingen rekening te houden.
Voor het overige stemmen wij met het plan in.
Dit advies van de PPC wordt door het college van Gedeputeerde Staten
betrokken bij de verdere besluitvorming over het plan.

Hoogachtend,
namens de PPC,
de secretaris,



drs. H.M. Zaalberg

Tussen haakjes hebben wij aangegeven welke hardheid aan de gemaakte
opmerkingen moet worden toegekend.

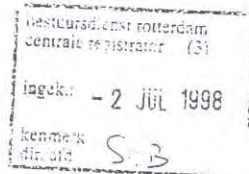
- G1: bij ongewijzigde vaststelling zullen wij aan Gedeputeerde Staten
adviseren aan dit onderdeel van het plan goedkeuring te onthouden;
G2: idem, maar afhankelijk van een door uw college geleverde nadere
argumentatie in de vorm van een onderzoek, onderbouwing, volgen van een
procedure of plegen van overleg, kan bij het vastgestelde plan het
advies worden bijgesteld;
A: een aanbeveling: aanpassing dan wel onderbouwing, zo mogelijk met
concrete voorstellen en maatregelen is gewenst.



provincie **HOLLAND** **ZUID**

Burgemeester en wethouders
van Rotterdam

Afdeling : PPC-secretariaat
Doorkiesnr. : 070 4417476
Faxnummer : 070 4417836
Onderwerp : overleg ex artikel 10 BRO
ontwerpbestemmingsplan
'Olympus'



Ons kenmerk: HL/PPC/152978
Uw kenmerk : ds-7

Bijlagen :

Den Haag,

VERZONDEN CP: - 1 JUL 1998

Geacht college,

Onze commissie besprak bovengenoemd plan in de vergadering van 28 mei 1998. Hierbij berichten wij u onze opmerkingen.

1. INLEIDING

Het plangebied omvat de Stadiendriehoek en de Veranda met het voormalige Piet Smitterrein aan de Maas. Het plan maakt o.a. de herontwikkeling mogelijk van het voormalige Piet Smitterrein met woningbouw en commerciële functies, zoals een bioscoop en een themacentrum "sport" (o.a. grootschalige detailhandel).

2. BEOORDELING (G2)

Onze commissie heeft naar aanleiding van de bespreking van het voorontwerpbestemmingsplan Olympus o.a. het volgende aan uw college bericht (in onze brief van 15-1-1998 met kenmerk BOE/PPC/139.985): "In het plangebied is de vestiging mogelijk van zelfstandige kantoren en bedrijven en voorzieningen met een hoog potentieel openbaar vervoergebruik van werknemers en bezoekers. Op grond van het beleid van het Rijk en de provincie tot terugdringing van de automobiliteit is de vestiging van dergelijke functies slechts mogelijk op de zogenaamde A- en B-locaties. Het plangebied is in de Nota Planbeoordeling aangeduid als potentiële B-locatie. Instemming met de vestiging van de desbetreffende functies is afhankelijk van de onderbouwing dat aan de criteria voor B-locaties, zoals opgenomen in de Nota Planbeoor-

deling 1995 wordt voldaan.

Op 16 april 1998 heeft nader ambtelijk overleg plaatsgevonden met vertegenwoordigers van uw gemeente, de provincie, de RET en Rijkswaterstaat. Op 24 april 1998 heeft een tweede overleg plaatsgevonden met vertegenwoordigers van het Rijk (Rijkswaterstaat, Economische Zaken, de inspectie Ruimtelijke Ordening) en de provincie. Hierbij is afgesproken dat aan uw college bericht zal worden of de locatie al dan niet voldoet aan de criteria voor de B-status en welke gevolgen dat heeft voor de toe te laten functies. Dit standpunt is met name van belang voor de op korte termijn te voeren procedures ex artikel 19 WRO.

Op grond van de Nota Planbeoordeling geldt het predikaat B-locatie als o.a. sprake is van een sneltram/metrostation met een knooppunt van minimaal 5 bus, tram en metrolijnen. De minimale frequentie bedraagt 20 per uur. De maximale afstand bedraagt 800 meter hemelsbreed.

Thans wordt naar het plangebied een Trampluslijn aangelegd. Deze lijn begint bij Rotterdam CS en loopt via de Kop van Zuid naar het plangebied. De aanleg is gereed in het jaar 2000. Tijdens het overleg van 16 april 1998 is gebleken dat de lijn vooralsnog slechts in gebruik zal zijn tijdens evenementen. Pas als de lijn is doorgetrokken naar IJsselmonde (naar verwachting rond 2003) zal deze daadwerkelijk gaan functioneren. De minister heeft nog geen beslissing genomen over de financiering van het doortrekken van de lijn naar IJsselmonde. Uw gemeente dient eerst nog een aanvraag in te dienen.

Zolang de Trampluslijn niet is doorgetrokken naar IJsselmonde kan het gebied zeker niet worden beschouwd als B-locatie. Ook daarna voldoet het gebied waarschijnlijk niet aan de criteria voor het predikaat B-locatie, aangezien geen sprake is van een knooppunt van openbaar vervoer. Langs en door het plangebied lopen wel enkele buslijnen, maar deze lijnen komen niet samen bij de toekomstige halte van de trampluslijn. Wij vinden het gewenst dat uw gemeente onderzoekt hoe de openbaar vervoerslijnen beter op elkaar kunnen aansluiten.

Het bestaande NS-station Zuid ligt op een afstand van ruim een kilometer van het plangebied. Slechts het noordwestelijk deel van het plangebied ligt binnen de invloedssfeer (800 meter) van het station. Het station voldoet echter evenmin aan de B-status, omdat het geen knooppunt van openbaar vervoer is.

Nu het gebied niet beschouwd kan worden als B-locatie heeft dat de volgende consequenties voor de door uw gemeente voorgestane nieuwe functies in het gebied (detailhandel, bioscoop en kantoren).

Kantoren zijn in beginsel niet toegestaan. Dit geldt ook indien de totale hoeveelheid kantoren wordt gekoppeld aan een maximum van 7500 m².

Een bioscoop hoeft niet per se op een A- of B-locatie te worden gevestigd. Dat neemt niet weg dat de bereikbaarheid per openbaar vervoer wel dient te voldoen aan minimale eisen. Wij zijn van mening dat tenminste zekerheid moet bestaan over de doortrekking van de trampluslijn naar IJsselmonde, alvorens een procedure ex artikel 19 WRO wordt gestart voor de bouw van een bioscoop in het plangebied. Zonder tramplusverbinding is de bereikbaarheid per openbaar vervoer volstrekt onvoldoende voor de vestiging van een

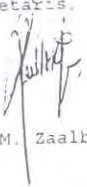
bioscoop.

Voor de vestiging van detailhandel heeft het ontbreken van de B-status geen gevolgen. Het mobiliteitsbeleid heeft namelijk slechts betrekking op de zogenaamde GDV-locaties (grootschalige detailhandelsvestigingen zonder branchebeperking) en niet op de zogenaamde PDV-locaties (perifere detailhandelsvestigingen met branchebeperking, voornamelijk detailhandel in goederen die niet inpasbaar of ongewenst is in de bestaande winkelcentra). Gelet op de perifere ligging is in dit geval sprake van een PDV-locatie. Bij uitzondering is ingestemd met grootschalige detailhandel in sportartikelen. Dit betekent dat ten behoeve van de vestiging van detailhandel reeds op korte termijn procedures ex artikel 19 WRO kunnen worden gestart.

3. ADVIES

Wij verzoeken u met de gemaakte opmerkingen rekening te houden. Dit advies van de PPC wordt door het college van Gedeputeerde Staten betrokken bij de verdere besluitvorming over het plan.

Provinciale Planologische Commissie
De secretaris.



Drs. H.M. Zaalberg

Tussen haakjes hebben wij aangegeven welke hardheid aan de gemaakte opmerkingen moet worden toegekend.

- G1: bij ongewijzigde vaststelling zullen wij aan Gedeputeerde Staten adviseren aan dit onderdeel van het plan goedkeuring te onthouden;
- G2: idem, maar afhankelijk van een door uw college geleverde nadere argumentatie in de vorm van een onderzoek, onderbouwing, volgen van een procedure of plegen van overleg, kan bij het vastgestelde plan het advies worden bijgesteld;
- A: een aanbeveling: aanpassing dan wel onderbouwing, zo mogelijk met concrete voorstellen en maatregelen is gewenst.

2. EXTERNE VEILIGHEIDS ASPECTEN

Om na te gaan in hoeverre bestemmingsplan Olympus aanvaardbaar is in relatie tot het risico veroorzaakt door het railtransport, is een analyse gemaakt van de verschillen tussen de situaties waarin plan Olympus nog niet is gerealiseerd en de situatie waarin het plan wel is uitgevoerd. In de onderstaande paragrafen komen achtereenvolgens het vervoer per spoor, over de weg, over de Nieuwe Maas en het emplacement IJsselmonde aan de orde.

2.1 Vervoer per spoor

Het spoortraject Barendrecht - Rotterdam-centrum loopt door Rotterdam Zuid en passeert plan Olympus op korte afstand. Er is onderzocht hoeveel gevaarlijke stoffen over dit traject worden vervoerd, om na te gaan of de locatie van plan Olympus risico's loopt door het transport per spoor. Voor de gegevens over de vervoerde hoeveelheden gevaarlijke stoffen is gebruik gemaakt van de inventarisatie "risico's vervoer gevaarlijke stoffen per spoor" [1]. De inventarisatie geeft ook een indicatie van het risico bij Olympus. Deze indicatie is echter een zeer globale, waardoor een nadere analyse noodzakelijk was.

Voor het spoordeel bij plan Olympus is een gedetailleerde berekening gemaakt, gebruikmakend van de IPORBM-methodiek. In deze berekening is de bevolking in het gebied -inclusief plan Olympus- meegenomen. In bijlage 3 vindt u de detailgegevens, hier worden alleen de eindresultaten genoemd:

Individueel risico

De 10^{-6} -contour reikt tot 14 meter van het hart van de spoorlijn. Dit betekent dat ruimschoots aan de norm voor het individueel risico wordt voldaan.

groepsrisico

Het groepsrisico van het transport per spoor wordt met name bepaald door de ligging van het Clara-ziekenhuis vlakbij de spoorbaan. Er is in de bestaande situatie sprake van een (kleine) overschrijding van de norm bij 500 slachtoffers en meer. De realisatie van plan Olympus draagt aan het groepsrisico -en derhalve ook de overschrijding van de norm- niet significant bij.

2.2 Vervoer over de weg

Voor deze evaluatie is alleen de Stadionweg, die langs het terrein loopt, van belang. Over deze weg wordt LPG in tankwagens vervoerd. Andere gevaarlijke stoffen worden niet in substantiële hoeveelheden over deze weg vervoerd. Op basis van de AVIV-studie [2] is een globale schatting gemaakt van de toekomstige situatie. Er is aangenomen dat de LPG-transporten voor de pompstations Kieboom, Tamico en v Engelen over de stadionweg gaan. Voor de vervoerde aantallen wordt uitgegaan van de AVIV-studie. Dit betekent dat er in totaal 444 tankwagens LPG per jaar over de Stadionweg zullen komen. Voor de Stadionweg bij plan Olympus is een gedetailleerde berekening gemaakt, gebruikmakend van de IPORBM-methodiek. In deze berekening is de bevolking in het gebied -inclusief plan Olympus- meegenomen. In bijlage 4 vindt u de detailgegevens, hier worden alleen de eindresultaten genoemd:

individueel risico

Er is geen sprake van een 10^{-6} -contour langs de Stadionweg. Dit betekent dat ruimschoots aan de norm voor het individueel risico wordt voldaan.

groepsrisico

Het groepsrisico van het transport over de Stadionweg wordt met name bepaald door de ligging van de bioscoop in plan Olympus. Door de geringe aanwezigheidsduur van de bioscoopbezoekers is er, ook bij de verwachte 725.000 bezoekers per jaar, geen sprake van een overschrijding van de norm voor het groepsrisico.

2.3 Vervoer over de Nieuwe Maas

Voor de beoordeling van de invloed van het vervoer van gevaarlijke stoffen op de Nieuwe Maas wordt uitgegaan van [3], waarin de situatie in 1992 wordt vergeleken met die in 2000 en 2010. Er mag worden aangenomen dat de in [3] opgestelde prognose voor 2000 juist is. De voorspelling voor 2000 wordt derhalve voor deze analyse als de actuele situatie beschouwd.

individueel risico

De 10^{-6} -contour van het individueel risico ligt op de Nieuwe Maas. Het individueel risico m.b.t. het vervoer over de Nieuwe Maas is derhalve geen knelpunt.

groepsrisico

Op dit moment is het beleid (GHR, afgestemd met de provincie Zuid Holland) dat toetsen aan het groepsrisico niet wordt vereist. Langs de oevers van de Nieuwe Maas dient ter hoogte van plan Olympus een strook van 20 meter te worden vrijgehouden van bebouwing. Deze vrije strook moet de bereikbaarheid bij eventuele calamiteiten garanderen.

2.4 Emplacement IJsselmonde

De risico evaluatie van het emplacement IJsselmonde [4] geeft een indruk van de risico-situatie. De in deze analyse gebruikte rekenwijze gaat ervan uit dat de risico-veroorzakende activiteiten verspreid over het gehele emplacement plaatsvinden. Op basis van (geactualiseerde versies van) deze berekeningen heeft de NS vergunning aangevraagd. De analyse van de gevolgen van bestemmingsplan Olympus is uitgevoerd op basis van deze berekeningen. Gedetailleerde gegevens van de resultaten van deze berekeningen vindt u in bijlage 5.

Individueel risico

Plan Olympus valt buiten de 10^{-6} -contour, de norm wordt niet overschreden.

groepsrisico

Plan Olympus valt voor een klein deel binnen de 10^{-4} -contour, het groepsrisico van het emplacement stijgt slechts in zeer beperkte mate. De toename van het risico is niet van invloed op de door de NS te leveren inspanning om de reeds bestaande overschrijding van de norm te verminderen. De individueel risico-contouren zijn opgenomen als figuur 1 in bijlage 5, het groepsrisico als figuur 2.

3. CONCLUSIE

3.1 Individueel risico

Het individueel risico op de locatie van plan Olympus blijft beneden de gestelde normen. Op geen enkele plaats op het terrein is het individueel risico als gevolg van een activiteit in de omgeving hoger dan $1 \cdot 10^{-6}$ (de norm), het risico is zelfs overal lager dan $1 \cdot 10^{-7}$. Het individueel risico is derhalve geen knelpunt voor de realisatie van plan Olympus.

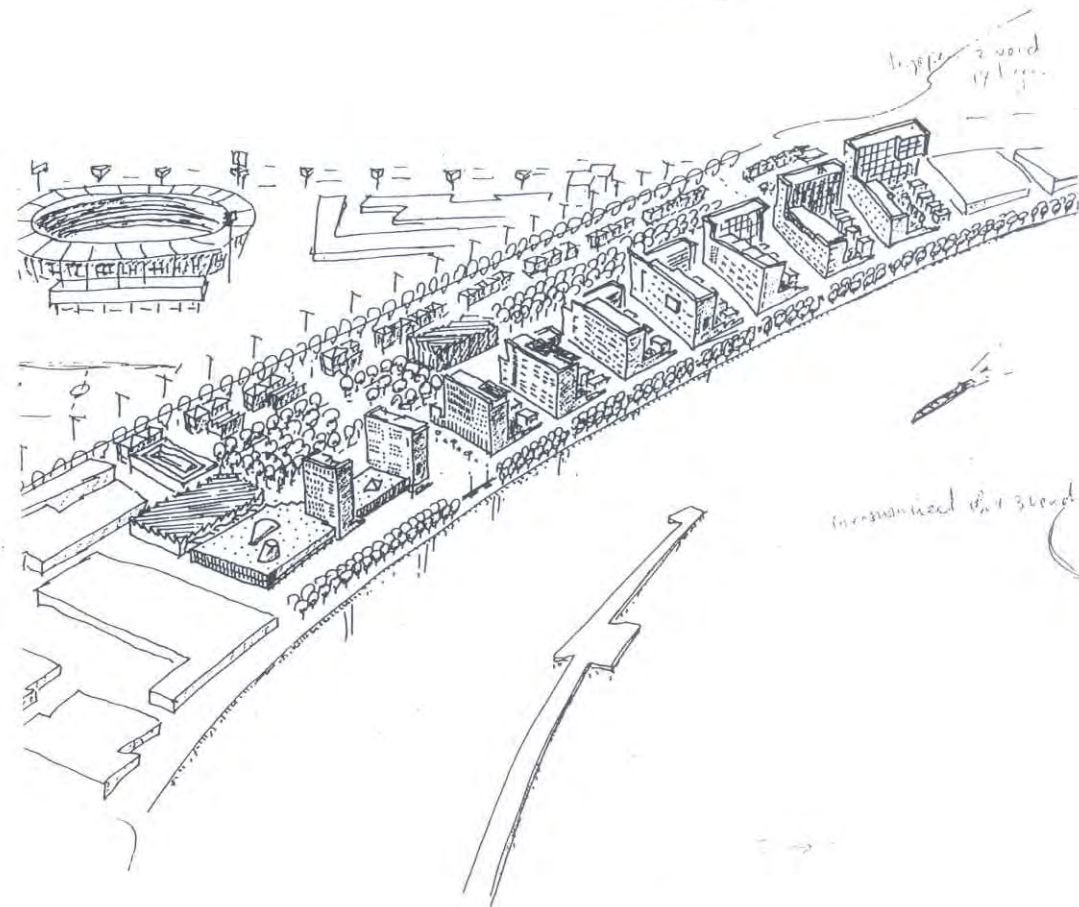
3.2 Groepsrisico

Voor het transport per spoor, over de weg en over de Nieuwe Maas levert plan Olympus geen significante bijdrage aan het groepsrisico. De reeds bestaande overschrijding van de norm door het transport per spoor -veroorzaakt door de ligging van het Clara-ziekenhuis vlak langs het spoor- wordt door plan Olympus niet vergroot.

Er is sprake van een overschrijding van de norm door emplacement IJsselmonde. Ten gevolge van bestemmingsplan Olympus zal het groepsrisico van het emplacement slechts in zeer beperkte mate stijgen. De toename van het risico is niet van invloed op de door de NS te leveren inspanning om de overschrijding te verminderen, omdat de mate waarin de norm voor het groepsrisico wordt overschreden niet verandert. De bijdrage van plan Olympus is dermate gering, dat realisatie van het plan leidt tot een verwaarloosbare toename van het groepsrisico.

3.3 Conclusie

Plan Olympus kan in de huidige vorm worden gerealiseerd zonder dat de externe veiligheidssituatie ter plaatse een essentiële verandering ondergaat.



Architectonische - stedenbouwkundige uitgangspunten

Woningblokken de Veranda voormalig Piet Smitterrein

Architectonische - stedenbouwkundige uitgangspunten
woningblokken De Veranda op het voormalig Piet Smit terrein.

Doelstelling is een reeks van unieke gebouwen die samen een samenhangend stadsdeel vormen. Dit is vooral van belang gezien de terzijde gelegen ligging van het gebied.

Een stedelijke buurt met netto 180 à 220 woningen per hectare, direct aansluitend op andere commerciële functies, het Feyenoordstadion én de rivier (met bocht, Brienenoord en perspectief op het stadssilhouet!)

Stedelijk: dat wil zeggen programmatisch is er een grote dichtheid met een combinatie van functies, en bovendien gestapeld. Dat geldt ook voor het wonen. En qua vorm: veronderstelt stedenlijkheid; nadruk op formaliteit van de straatruimte en de straatwand.

Er is de opdenbare kollektiviteit van de rivierstrand op buurt/-stadsniveau; de promenade met de aangrenzende terrassen. Op blokniveau is er de gemeenschappelijke hof.

De samenhang van het stadsdeel wordt opgeroepen door:
de rivier

de zichtlijn over de rivier heen op het silhouet van het stadscentrum (en op de Brienenoordbrug).

Het Feyenoordstadion en de stadionboulevard
het stedenbouwkundig plan

Het stedenbouwkundig plan vat het woninggedeelte als één gebied op dat in contour en vorm één identiteit nastreeft.

1. De structuur van de openbare ruimten oever, de stadions, het middengebied en strip.
2. Functies: commerciële strip en woonhoven aan elkaar gekoppeld over de diagonaal van het gebied.
3. het silhouet van de dynamische reeks van gebouwen.

Een serie van 9 (11?) stadsblokken.

Het woningbouwgedeelte is qua architectuur 'liberaal' van opzet, maar verlangt wel kwaliteit. Negen blokken met hun eigen 'persoonlijkheid' die een geheel vormen. Persoonlijkheid dwingt je niet af met stipte richtlijnen.

Hoe maken we van de Veranda een stadsdeel met eigen identiteit?

Welke bijdrage levert de architectuur daaraan: één gebied d.w.z. één en veelzijdig, in plaats van verbrokkeld en/of saai?

De eigen kenmerken van de lokatie en die van het stedenbouwkundig plan maximaal uitbuiten.

Een interessant ensemble ontstaat daar waar de elementen elkaar versterken. Waar men elkaar imiteert is dat niet het geval en wordt het karakter ondergraven. Daarom bepleiten wij woongebouwen met een stevige eigen identiteit. Maar als deel van het geheel als gevolg van een onderliggende eenheid van waarden!:

De zelfstandige gebouwen vormen als het ware een team van voetballers (9 deze keer/ 2 rode kaarten?). De nadruk mag daarbij liggen op spelers met een eigen karakter, eerder dan op een uniform, een team immers, 'ze spelen dezelfde kant uit'.

De dynamiek van het stedelijk plan zit in de formule van de tegen elkaar in lopende reeksen van in hoogte optredende schijven.

Daardoor heeft ieder blok, als samenstel van twee gesloten wanden van de schijven en twee opener lage wanden met doorzicht naar de hof zijn eigen genen die het eigen interne karakter oproepen. Als een eigen sterrenbeeld ligt onder elk blok een eigen lot, waarbij de verschuivingen daarin langzaam optreden, soortgelijk als in het elftal van verdediging via middenveld naar aanval. Immers de blokken verschuiven in positie ten opzichte van rivier en de bezonning; De voorkant van de blokken, gericht op de zon, stadionboulevard entreezijde c.q. de middenverdeelweg (Oranje boom straat) draait qua zwaartepunt steeds meer naar de stad toe. Zijn de 'eerste' blokken op de middenas gericht, de 'laatste' vleien zich langs de stadsontsluitingsweg (over het spoor heen) naar de kop van zuid en het centrum van de stad.

Van een aanvankelijk accent op de oostgevels is er daarmee een geleidelijke rotatie naar de zuid-west zijde. Daarmee neemt naar de stad toe de balkonhonger van de gevel toe, terwijl tegelijkertijd de gevel ook meer naar de stadsontsluiting wordt geëxposeerd en daarom een meer stedelijke allure en kwaliteit behoeft. Overigens is er in die richting bewegend weer een minder sterke oriëntatie op de Oranjeboomstraat door de invloed van de er tussen schuivende sokkel, terwijl ook de Oranjeboomstraat minder (village-) plein meer zelfs 'weg' wordt.

Architectonische uitgangspunten voor de samenhang van de gebouwen:

9+2 blokken langs de rivier of beter één reeks (als radiator op de rivier) gebouwen met een eigen individualiteit.

De formulering 'Blokken' is gebruikt om daarmee leesbare, duidelijke definitie van de openbaar privé grens te definiëren, leesbaar duidelijk gemarkeerd.

Ook langs de kade met het terras als open zijde van de hof, de gemeenschappelijke tuin als intermediair tussen blok en rivier.

Alle blokken zijn ieder opgevat als één identiteit/ gebouw.

De vier gevels vormen een geheel door de wijze waarop zij consistent (formeel en functioneel) de openbare ruimten om het blok heen definiëren. Op die wijze een filter van gebouwen tussen plein en rivier vormend.

De differentiatie per gevel naar windrichting en stedenbouwkundige ruimte (rivier, middenplein + dwarsstraten) articuleert deze verschillen eerder door maat en schaal dan in materiaal.

Vormt de gevel als schil de eenheid van het plastisch gelede blok: De hof is de pit. De hof is daarbij het gemeenschappelijk intermediair tussen de individuele woning en het stadslandschap en de rivier: Mooi aangelegd zo mogelijk ook met betekenis (en functie) als een aan de entrees gerelateerd terras/plantsoen/square.

Bijzondere aandacht vraagt daarbij de oplossing van de balkons. De buitengevel is klassiek formeel, representatief. De maat en de expressie van het gebruik van de woning is daaraan ondergeschikt, het balkon is geen verlenging van het interieur. Vooral de repetitie van het individuele balkon, waarbij het individuele zijn individualiteit verliest én vooral de stedelijke identiteit van het geheel wordt uitgehold, dient absoluut voorkomen.

Balkons maken geen inbreuk op de schaal van het blok als blok (het is nadrukkelijk geen flat). De plastic en materialiteit van het blok als geheel is daarmee dominant over eventuele balkons en serres. Schaduw van loggia's, consoles en balkonplaten (met een te groot licht-kontrast qua oppervlak en intensiteit tussen gevel en onderkant balkon!) wordt voorkomen.

Het ongewenste effect van de gevel als verticale camping maakt balkons op de voorgevels eigenlijk taboe tenzij ze worden gesublimeerd tot balkons naar... en van de stad.

Ook de directe relatie met het maaiveld maakt stad: sokkel? textuur? neggen? voordeuren? riante entreehallen en funkties.

Eenheid van stijl?

Tussen Vaillantlaan en KNSM ligt er een skala van mogelijkheden om de schaal van de eenheid te bestuderen. Waar de Vaillantlaan natuurlijk begrepen moet worden als het tegengif tegen de ongebreidelde diversiteit van de "stadsvernieuwing" van de Schilderswijk, levert het KNSM robuustheid tegenover de schaal van de voormalige haven. Blokken mogen dan relatief in de haven liggen, toch pogen de superblokken ook een stedelijk interieur in de vorm van een Boulevard te maken. Kohlhof + Albert =/ Rue Rivoli.

Anders gesteld: De 60 er jaren gestempelde wooneenheden als reeksen identieke objecten (soms homogeen soms heterogeen van samenstelling) maken ensembles. Hier zal het ensemble zich vormen in een niet letterlijk gestempelde reeks maar in een zich transformerende reeks.

De architectuur zal diverser van vorm zijn.

Diversiteit als relatief begrip: op welk niveau wordt er dynamiek/ stedelijkheid beoogt?

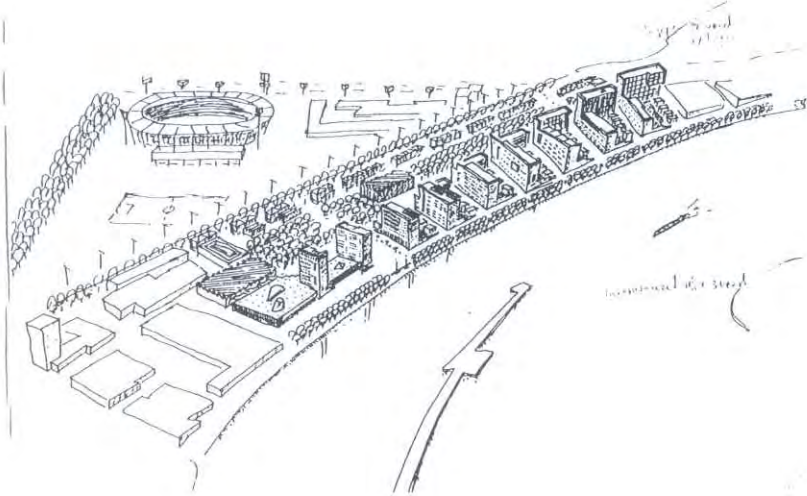
Zo goed als wij automerken nu herkennen, kunnen wij 30er jaren exemplaren van Ford of Peugeot niet meer onderscheiden. Vermoedelijk zijn de verschillen feitelijk groter, maar ons onderscheidingsvermogen (i.v.m. de achterliggende waarden: Lada, nissan, mercedes) is niet voldoende geactiveerd; alle chinezen lijken op elkaar.

Een bos rozen een reeks tulpen een veldboeket.

In de kunsthall de stoelen als tulpen; 'model gelijk kleur verschilt'. Zou je ook de modellen kunnen variëren? wanneer ontstaat er chaos? als de betekenisverschillen ondermijnend, babylonisch worden? Welke diversiteit kan nu een veldboeket aan?

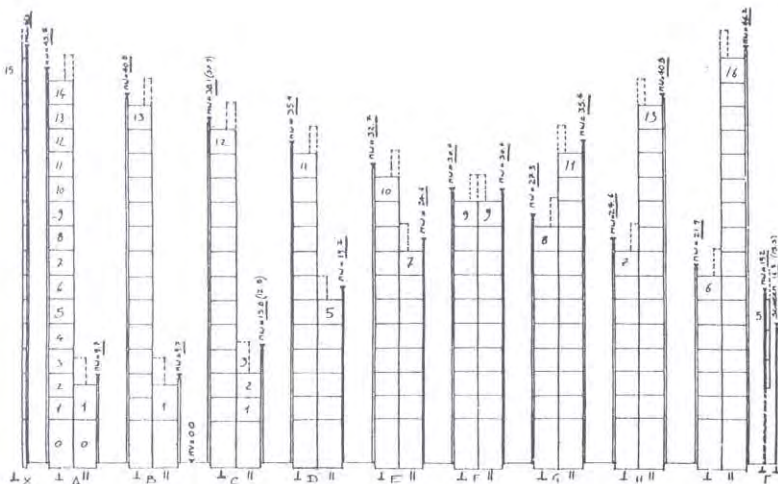
Checklist

Maakt het blok de dynamiek van het stedenbouwkundig plan waar door eigenwijs binnen de regels te opereren?

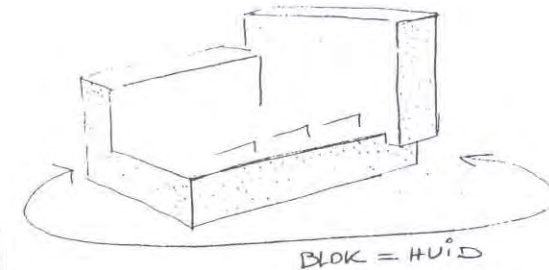


Zijn de maten of het masterplan?

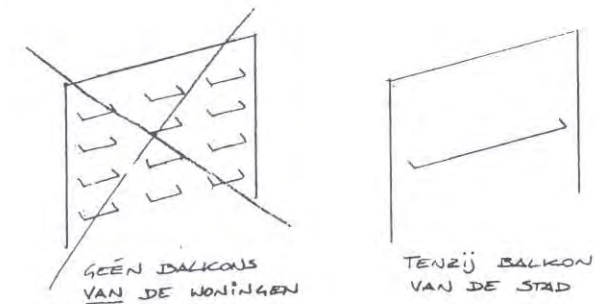
Het trappende silhouet is heilig: De enveloppe heeft inclusief de borstwering de hoogte of het volgende lijstje. (De maximale afwijking waarvoor vrijstelling kan worden gegeven is 10 cm).



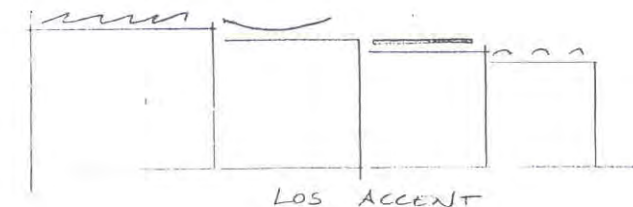
Hoofdvorm, zijn de twee bouwdelen tot één gebouw geworden?
en
is de definiering van de buitenschil als formele stedelijke gevel helder?



Zijn de balkons een bevestiging van het gebouw óf van de woning?
(wanneer zij simpel terugvallen tot de schaal van de woning wordt dat voor het exterieur als te weinig representatief/stedelijk beoordeeld)



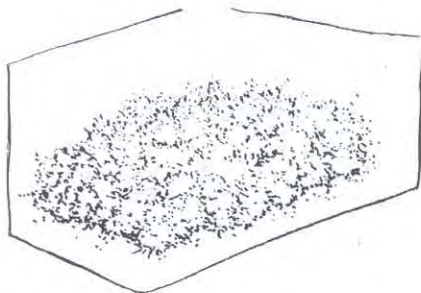
Zijn de opbouwen een onafhankelijk los accent?
De opbouwen staan vrij op het volume. De terrassen gaan schuil achter de borstwering.



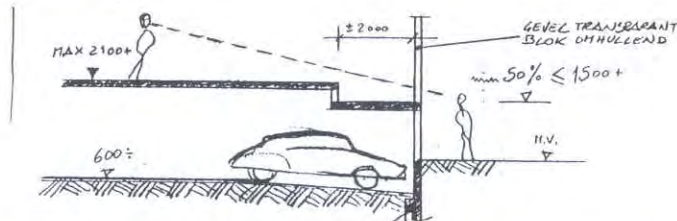
Is de definiering van de hof zowel horizontaal als in de eigen kwaliteit van de opstanden helder: Vormt zij binnen het blok een groene oase en tevens een verbindend intermediair naar de rivier en promenade?

en

Wat is de betekenis van de hof naast het uitzicht bijvoorbeeld voor de ontsluiting van de woningen?



WONEN ROND EEN HOF

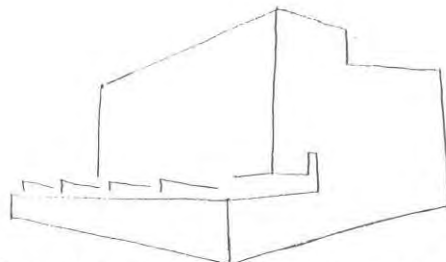


Plint: relatie met het maaiveld, welke functies en in welke vorm geven samen de aansluiting op stoep en straat leven? Dicht, open, kwaliteit entrees, hoeken en textuur.

(Een onderbouw met platweg woningen aan de straat is niet toegestaan).

Hoe krijgen de verschillende blokzijden samenhang en hun eigen kwaliteit; langs het rivierfront, de promenade; de relatie met de hof!

En langs het 'Oranjeboomplein' de stedelijke zuidstoep!



UITGESCHOVEN PLINT ALS ONDERDEEL VAN DE PLASTIEK (BLOK)

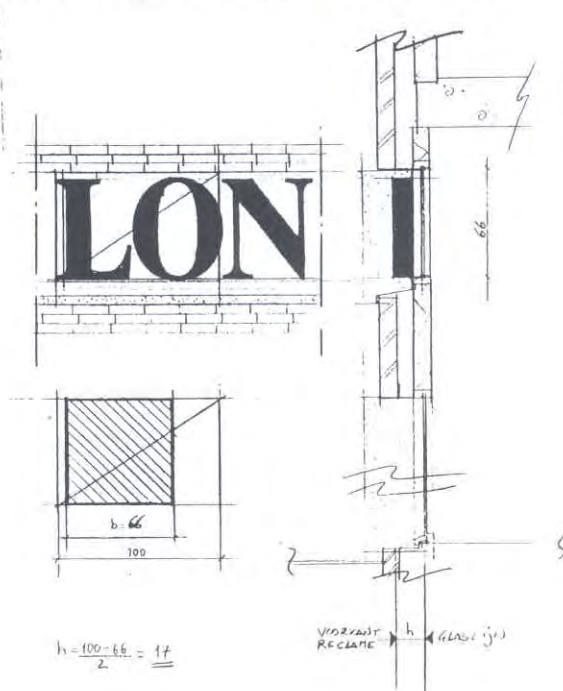
Hoe verhoudt vervolgens de mantel van het gebouw zich - a plastisch tot de massa als geheel?

b. expressief tot de in het eigen concept van het gebouw aangedragen verbijzonderingen of accenten?



DOOR TOEVOEGEN OF WEGHALEN:
EEN VERTICAAL ACCENT

Zijn de eventuele reclameuitingen aan de gevels van de bedrijfsruimtes conform de opgestelde formule?



SPEELREGELS RECLAME-UITING VERANDA RIETVELDKOMPLEX

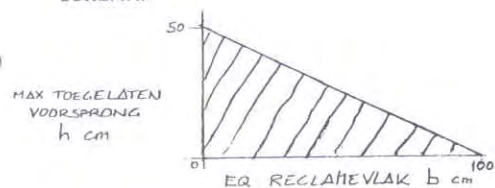
Voor iedere strekkende meter reclame (*) geldt de volgende REGEL:

De maximale toegelaten "voorsprong" h (in cm) is omgekeerd evenredig met het equivalent in strekkende centimeters b van het "reclame" vlak.

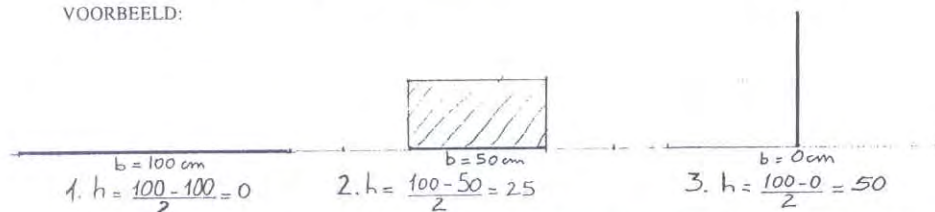
FORMULE:

$$100 - b = 2h \quad (h = \frac{100 - b}{2})$$

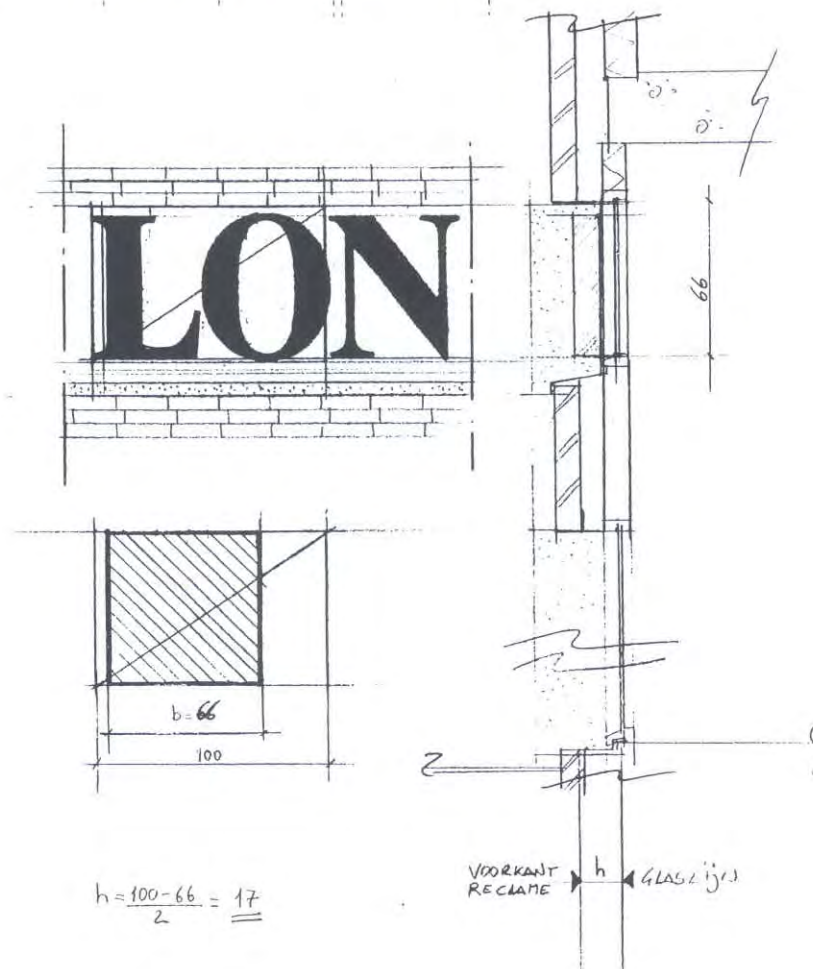
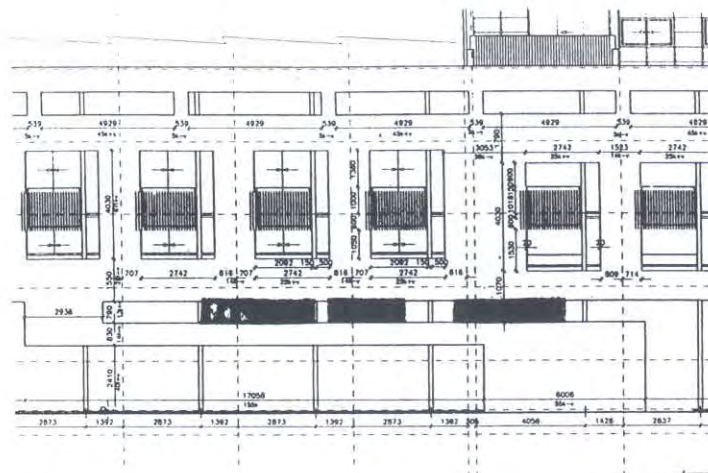
SCHEMA:



VOORBEELD:



- (*) Als plaatsingsruimte voor reclame-uiting wordt de horizontale strook op 3,30+ peil voorgeschreven.
Uitzonderingen in nauw overleg met de architect zijn mogelijk in de koof van de puin of aan de betonnen penanten tussen stramien D en H.



$$h = \frac{100 - 66}{2} = 17$$

VOORKANT RECLAME h GLAS ijs

Stationsplein 1
Postbus 907
3800 AX Amersfoort
Telefoon 033 467 7777
www.tg.nl
Twynstra Gudde
Management Consultants BV
KvK 31031754

Dienst Stadstoezicht Rotterdam Ontwikkelingsbedrijf Rotterdam

Deelrapport parkeerbehoefte Veranda (parkeergarage)

Ed van Savooyen

Amersfoort, 4 december 2001

Inhoudsopgave

1	Inleiding	1
1.1	Projectinformatie algemeen	1
1.2	Planning	2
1.3	Leeswijzer	2
2	Behoefteanalyse	3
2.1	Analyse gelijktijdige parkeerbehoefte	3
2.2	Ligging garage	9
2.3	Concurrerende parkeergelegenheid	9
2.4	Gebruiksrecht Stadion Feyenoord	10
3	Kenmerken parkeervoorziening	11
3.1	Capaciteit	11
3.2	Functionele eisen	11
3.3	Bereikbaarheid	11
	Bijlage	
1.	Omvang parkeergarage op basis van dubbelgebruikanalyse totale plangebied	

1 Inleiding

Het ontwikkelingsgebied "Veranda", gelegen in de directe nabijheid van het Feyenoord Stadion, kent een grote hoeveelheid aan verschillende reeds gerealiseerde en nog te realiseren functies. Ten tijde van het opstellen van dit rapport omvatte het bouwprogramma naast een 1.273-tal woningen -1053 koopwoningen en 220 huurwoningen- ook 19.000 m² commerciële ruimten, een bioscoop met 2.740 stoelen en een Politiebureau.

Een beschouwing van de parkeerbehoefte van deze functies, te samen met de parkeerbehoefte van het voetbalstadion, leidt tot een noemenswaardig parkeervraagstuk. Een onderdeel van dit vraagstuk is de gewenste ontwikkeling van een parkeergarage in één van de plandelen van het Veranda-gebied.

Dit deelrapport, waarvan de inhoud een onderdeel is van de totale haalbaarheidsanalyse van de parkeergarage (inclusief de organisatie consequenties en financiële prestaties), zoekt met name in op de 'nut en noodzaak'-discussie van de parkeergarage.

1.1 Projectinformatie algemeen

Op de locatie waar de parkeergarage kan worden gerealiseerd, ligt tevens een programmatische opgave van ca. 1.000 m² commerciële ruimte. In het huidige programma betreft dit ca. 500 m² aan de rivierzijde met horecafuncties en ca. 500 m² aan de stadionzijde met winkelfuncties. Hiermee wordt in het ontwerp rekening gehouden (o.a. extra verdiepingshoogte op 0-niveau/maaiveldniveau). Voor de 500m² winkelfuncties geldt dat deze pas over enige jaren gerealiseerd mogen worden. Tot die tijd zal de voor deze winkelfuncties gereserveerde ruimte als parkeerplaatsen worden ingericht. De horecafuncties kunnen gelijktijdig met de parkeergarage worden gerealiseerd. Zowel voor de horecafuncties als voor de toekomstige winkelfuncties zal het Ontwikkelingsbedrijf Rotterdam (OBR) als belanghebbende partij participeren. De parkeergarage zal door de Dienst Stadstoezicht (STZ) worden ontwikkeld, gerealiseerd en worden beheerd en geëxploiteerd. De samenwerking tussen de STZ en OBR wordt in een (samenwerkings- of ontwikkelings) overeenkomst nader vormgegeven.

1.2 Planning

De start van de bouw van de parkeergarage is gekoppeld aan de realisatie van het naast de parkeergarage gelegen deelplan. De toekomstige huurder/eigenaar van de in dat deelplan gesitueerde commerciële ruimten (Sportsworld) heeft het gelijktijdig gereedkomen van de parkeergarage als vestigingsvoorwaarde gesteld. Daarnaast heeft ook de te realiseren bioscoop gesteld dat zij ten alle tijde over 300 parkeerplaatsen moet kunnen beschikken. Aan beide voorwaarden is door de gemeente Rotterdam (OBR) tegemoet gekomen. In verband met een bouwtijd van ca. 9 maanden voor de parkeergarage, is de start bouw van de parkeergarage gepland in april 2002 en zal dan de parkeergarage in december 2002 gereed zijn.

1.3 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 wordt ingegaan op de behoefteanalyse met als resultaat de omvang van de totale parkeerbalans voor het plangebied "Veranda" en de parkeergarage als onderdeel daarvan. Tenslotte bevat hoofdstuk 3 in een beknopte beschrijving de kenmerken en inhoudelijke zaken van de parkeergarage.

2 Behoeftanalyse

In dit hoofdstuk worden de resultaten van de behoeftanalyse van de totale parkeervoorziening weergegeven. Daarbij wordt eerst ingegaan op aspecten als parkeernormen, aantallen functies, gelijktijdigheid-analyse en overige relevante gegevens over de (geprognosticeerde) parkeerdruk en parkeerdruk. Uit deze analyse zal de omvang van en het gebruik van de totale parkeervoorziening in het algemeen alsmede de parkeergarage in het bijzonder blijken.

Deze uitkomst zal vervolgens worden beschouwd in relatie tot een drietal andere relevante factoren, te weten:

- de ligging van de parkeergarage
- de concurrerende parkeergelegenheid in de omgeving van de beoogde parkeergarage
- de reeds door de gemeente gemaakte afspraken met Stadion Feijenoord over het gebruiksrecht van parkeerplaatsen tijdens wedstrijden en evenementen in het Stadion.

2.1 Analyse gelijktijdige parkeerbehoefte

De analyse van de gelijktijdige parkeerbehoefte beschouwt het werkelijke gebruik van het normatief aantal te realiseren parkeerplaatsen in relatie tot alle in het plangebied 'Veranda' te realiseren functies. Deze beschouwing leidt tot de feitelijke te realiseren parkeercapaciteit. Op basis van de uitkomst hiervan kan vervolgens worden bepaald wat de mogelijke en wenselijk omvang van de parkeercapaciteit in de parkeergarage is en welke functies (doelgroepen) op welke parkeercapaciteit kunnen worden gefaciliteerd.

De analyse is opgebouwd uit de volgende drie onderwerpen:

- parkeerbalans Veranda totaal (zie 2.1.1)
- omvang parkeercapaciteit van de parkeergarage (zie 2.1.2)
- verdeling doelgroepen over de diverse parkeeroplossingen (zie 2.1.3).

2.1.1 Parkeerbalans Veranda

Gestapelde norm

Op basis van het van het meest recente, van het OBR ontvangen bouwprogramma en de bijbehorende tekening 97-3004 Piet Smitter-

rein/Veranda, en bij toepassing van de door STZ (notitie Hans van Raak, 1 juni 2001) gehanteerde parkeernormen, kan thans de volgende normatieve parkeerbehoefte worden vastgesteld:

Tabel 1. Parkeerbalans Veranda totaal

Functie	Aantal	Parkeernorm	Aantal p.pl.
Woningen huur	220 stuks	1.33 : 1 won..	293
Woningen koop	1.053 stuks	1.47 : 1 won..	1.548
Winkels ¹	19.000 m ²	4 : 100 m ²	760
Bioscoop	2.740 zitpl.	1 : 10 zitpl	300
Kantoren	3.000 m ²	2 : 100 m ²	60
Totaal			2.961

De totale normatieve behoefte bedraagt derhalve 2.961 parkeerplaatsen. Dit betreft een 'gestapelde parkeernorm'. Hierbij is dus nog geen rekening gehouden met een verrekening van het zogenaamde 'dubbelgebruik' van parkeerplaatsen op basis van de te verwachten gelijktijdige parkeerbehoefte.

Norm op basis van 'dubbelgebruik'

De gelijktijdige parkeerbehoefte is beschouwd voor alle functies die in het plangebied 'Veranda' zijn of nog worden gerealiseerd.

Voor een drietal functies is een uitzondering van toepassing:

- omdat de parkeerplaatsen van de kantoren (= Politiebureau) op 'eigen terrein' worden gerealiseerd, is voor deze functie en de bijbehorende 60 normatieve parkeerplaatsen het dubbelgebruik niet van toepassing verklaard
- ook bij de 1.077 parkeerplaatsen die in de (private) stallingsgarages onder de diverse wooncomplexen zijn gelegen is geen dubbelgebruik van toepassing
- voor de 300 parkeerplaatsen ten behoeve van de bioscoop geldt dat deze ten tijde van een wedstrijd of evenement in het stadion altijd beschikbaar voor de bioscoop moeten zijn. Derhalve is op weekavonden, zaterdagmiddag en -avond en zondagmiddag en -avond geen dubbelgebruik van de plaatsen van toepassing.

In tabel 2 zijn de bezettingspercentages per functie per dag(deel)

¹ Deze functie dient verder te worden gedetailleerd. In deze 19.000m² zitten verschillende functies zoals café's, restaurants, winkels e.d. met ieder hun eigen parkeernorm.

weergegeven op basis waarvan de dubbelgebruikanalyse is uitgevoerd.

Tabel 2. Bezettingspercentages functies Veranda

p.pl. functie	week- dag och- tend	week- dag middag	week- dag avond	koop- avond	zaterdag middag	zon- dag
woningen dubbelgebruik	50%	60%	100%	90%	80%	100%
woningen, <i>geen</i> dubbelgebruik	100%	100%	100%	100%	100%	100%
winkels	30%	75%	5%	100%	100%	100% ¹
kantoren, <i>geen</i> dubbelgebruik	100%	100%	100%	100%	100%	100%
bioscoop	10%	40%	100%	100%	100%	100%

De resultaten van de dubbelgebruikanalyse voor het totale plangebied Veranda kunnen als volgt worden weergegeven (zie bijlage 1):

- de minimale gelijktijdige parkeerbezetting bedraagt 1.777 parkeerplaatsen. Deze bezetting is van toepassing in de ochtend van weekdagen
- de maximale gelijktijdige parkeerbezetting bedraagt 2.961 parkeerplaatsen op koopzondagen. Deze situatie zal zich voorlopig 13 keer per jaar voordoen
- de maximale gelijktijdige parkeerbezetting op niet-koopzondagen bedraagt 2.884 parkeerplaatsen. Deze situatie betreft de koopavonden
- de maximale gelijktijdige parkeerbezetting buiten de koopavonden en koopzondagen bedraagt 2.808 parkeerplaatsen. Dit betreft de zaterdagmiddag.

2.1.2 Omvang parkeergarage

De omvang van de parkeergarage wordt door twee factoren bepaald. Enerzijds is dit het aantal werkelijk (fysiek) op de beoogde locatie te realiseren parkeerplaatsen als gevolg van het hiertoe te benutten oppervlak en volume. Anderzijds is dat de uitkomst van de parkeerbalans, rekening houdend met de overige in het plangebied gerealiseerde en te realiseren parkeerplaatsen.

¹ In verband met koopzondag

Maximale fysieke omvang parkeergarage

Onder voorbehoud van een nadere uitwerking van de stedenbouwkundige randvoorwaarden bedraagt het voor de te realiseren parkeergarage benutbare vloeroppervlak op 3,5 bovengrondse verdiepingen ca. 9.000 m². Met in acht name van een gemiddelde van 1 parkeerplaats per ca. 25 m², kunnen hierop derhalve ca. 350 parkeerplaatsen worden gerealiseerd.

Dit aantal kan verder worden verhoogd indien ook één of meerdere bouwlagen ondergronds aan de parkeergarage worden toegevoegd. Per ondergrondse laag kunnen ca. 100 parkeerplaatsen worden toegevoegd.

Bovengenoemde aantallen zijn gebaseerd op een 'traditionele' parkeergarage, dus geen volautomatische parkeergarage of een variant daarvan. Het aantal te realiseren parkeerplaatsen middels toepassing van een volautomatisch parkeersysteem, of een combinatie van volautomatisch en traditioneel parkeren, dient, indien wenselijk, nader te worden onderzocht.

Hierbij moet worden opgemerkt dat een volledig volautomatische parkeeroplossing moeilijk te realiseren lijkt. Dit is gebaseerd op het volgende:

- de overige te realiseren functies op de locatie (500 m² horeca en 500m² winkels op de begane grond)
- het gegeven dat de helft van de 3e bovengrondse bouwlaag niet overdekt is (parkeren op dak)
- de 4e bouwlaag, zijnde een halve bouwlaag, eveneens niet overdekt is.

Het is wel mogelijk om bijvoorbeeld ondergronds automatisch parkeren toe te passen en bovengronds traditioneel. Per ondergrondse parkeerlaag, met een lagere hoogte dan bij een 'traditionele' ondergrondse parkeerlaag, kunnen ca. 150 'automatische' parkeerplaatsen worden gerealiseerd.

Omvang capaciteit parkeergarage op basis van analyse dubbelgebruik Bij de bepaling van de gewenste omvang van de capaciteit van de parkeergarage is het belangrijk om te bepalen welk moment als bepalend wordt beschouwd. Zoals uit de dubbelgebruikanalyse blijkt zijn er drie piekmomenten te benoemen:

- de koopzondag
- de koopavond
- de zaterdagmiddag.

In het algemeen wordt gesteld dat de parkeerbezetting op koopavonden niet maatgevend is voor de te realiseren parkeercapaciteit. Een zelfde stelling kan worden gehanteerd met betrekking tot de koopzondagen, tenzij het zo zal zijn dat de koopzondagen op middel- of lange- of lange termijn structureel worden. Uit de analyse blijkt verder dat de maximaal gelijktijdige parkeerbehoefte, buiten de bovengenoemde momenten, op zaterdagmiddag plaatsvindt en een omvang heeft van 2.808 parkeerplaatsen. De te realiseren parkeercapaciteit van de parkeergarage zal dus worden bepaald door de hierin te maken keuze.

In deze analyse wordt vooruitlopend op een definitieve keuze uitgegaan van de bepalende situatie op zaterdagmiddag. De omvang van de parkeergarage is dan als volgt te beredeneren:

- maximale parkeerbehoefte bedraagt 2.808 parkeerplaatsen
- aanwezig in de 'private' parkeergarages zijn 1.077 parkeerplaatsen
- aanwezig op 'eigen terrein' (politiebureau) zijn 60 parkeerplaatsen
- aanwezig in het openbaar gebied zijn 432 parkeerplaatsen in het woongebied en 934 parkeerplaatsen in de commerciële zone
- als gevolg van de bouw van de parkeergarage verdwijnen er 160 parkeerplaatsen
- als gevolg van een bouwplan voor een andere locatie, waarop nu parkeerplaatsen zijn gesitueerd, verdwijnen er 83 parkeerplaatsen.
- De omvang van de parkeergarage bedraagt dan 548 parkeerplaatsen (zie bijlage 1).

2.1.3 Verdeling doelgroepen over de parkeercapaciteit

Vervolgens kan worden beschouwd welke doelgroepen op welk moment op welke 'openbare' parkeercapaciteit worden gefaciliteerd; in de parkeergarage, op de parkeerplaatsen op straat in het woongebied of op de parkeerplaatsen op de parkeerterreinen in de commerciële zone. Hiertoe dienen de situaties in het woongebied en in de commerciële zone afzonderlijk te worden bekeken.

In het woongebied is sprake van een maximaal gelijktijdige parkeerbehoefte van 1.841 parkeerplaatsen (wekdagavond en op zondag). Er zijn, zonder de beoogde parkeergarage, fysiek 1.077 parkeerplaatsen in de 'private' garages en 432 parkeerplaatsen op straat beschikbaar. Derhalve is er sprake van een tekort van 332 parkeerplaatsen behorende bij de woningen.

In de commerciële zone bedraagt de maximaal gelijktijdige parkeerbehoefte 1.020 parkeerplaatsen (zaterdagmiddag). Er zijn, wederom zonder de beoogde parkeergarage en exclusief de parkeerplaatsen die als gevolg van de bouw van de garage en het andere bouwplan verloren gaan, slechts 691 parkeerplaatsen op de diverse terreinen en 60 parkeerplaatsen behorende bij het politiebureau beschikbaar. Derhalve is er sprake van een tekort van 269 parkeerplaatsen behorende bij de winkels en bioscoop.

Uit het bovenstaande volgt dat:

- van de 548 parkeerplaatsen in de parkeergarage er in ieder geval 332 parkeerplaatsen voor bewoners moeten worden bestemd
- de overige 216 parkeerplaatsen, vermeerderd met het dubbelgebruik van de parkeerplaatsen voor bewoners op de momenten dat deze niet aanwezig zijn –uitkomend op piekmomenten op 269 parkeerplaatsen–, voor de (bezoekers van de) winkels en bioscoop zijn bestemd.

Hierdoor zou de eerdergenoemde omvang van de parkeergarage met 548 parkeerplaatsen aan de totale parkeerbehoefte van de Veranda, rekening houdend met de parkeerbehoefte per deelgebied, kunnen voldoen.

Echter, rekening houdend met de eis van de bioscoop om tijdens de wedstrijden of evenementen in het stadion altijd over 300 parkeerplaatsen te kunnen beschikken, dient de parkeergarage 332 (bewonersplaatsen) + 300 plaatsen = 632 parkeerplaatsen te bevatten. Immers, het moment waarop de bioscoop de parkeercapaciteit van 300 parkeerplaatsen claimt, kan samenvallen met het moment waarop alle bewoners gebruik maken van hun parkeerplaats.

Feitelijke bezetting

Als we vervolgens verder inzoomen op de feitelijke parkeerplaatsbezetting van de bovengenoemde verdeling tussen bewonersplaatsen en plaatsen voor de commerciële functies, constateren we een noemenswaardig fenomeen.

Uit de dubbelgebruiksanalyse blijkt dat de maximale parkeerbehoefte op werkdagen, zowel de ochtend, de middag als de avond, alsmede op zaterdagavond en de zondagen (niet-koopzondagen) kleiner is dan het aantal parkeerplaatsen in het gebied exclusief de parkeergarage. Met andere woorden: op deze momenten is er feitelijk geen parkeerbehoefte aan de in de parkeergarage gelegen parkeerplaatsen.

Deze behoefte is er dus alleen op koopavonden en de zaterdagmiddag, aangevuld met de koopzondag, 13 keer per jaar, en bij wedstrijden of evenementen in het Stadion, 25 a 40 keer per jaar (zie verder bij 2.4). Derhalve zal de parkeergarage voor bezoekers van de commerciële functies alleen op deze momenten geopend hoeven te zijn. Op de overige tijden functioneert de parkeergarage als stallinggarage voor de 332 bewonersplaatsen.

2.2 Ligging garage

De geografische ligging van de parkeergarage in het plangebied 'Veranda' ten opzichte van de functies die de garage bedient, dient nader te worden beschouwd. De ligging is immers zodanig dat de loopafstand naar functies in de omgeving al snel noemenswaardig is (> 200 meter). In dit kader dient nog nader onderzocht te worden of de woningen en commerciële functies, in de aantallen zoals ze beoogd zijn te worden gefaciliteerd in de parkeergarage, wel op acceptabele afstand van de parkeergarage zijn gelegen.

2.3 Concurrerende parkeergelegenheid

In de directe omgeving van de parkeergarage zijn een aantal alternatieve parkeeroplossingen aanwezig. Naast de eerdergenoemde parkeerplaatsen in de parkeergarages onder de plandelen zijn dit met name de parkeerplaatsen in het openbaar gebied van de Veranda. Daarnaast dient ook de parkeercapaciteit in de Stadiondriehoek te worden beschouwd.

2.3.1 Parkeergarages onder overige plandelen Veranda

De 1.077 parkeerplaatsen in deze parkeergarages zijn allen bestemd voor de bewoners van de woningen in het woongebied van de Veranda. De parkeerplaatsen worden aan bewoners verkocht of verhuurd. Zoals eerder vermeld zijn deze parkeerplaatsen buiten deze analyse gehouden.

2.3.2 Parkeerplaatsen in het openbaar gebied Veranda

Er bevinden zich 432 parkeerplaatsen op het openbaar gebied in het woongebied en nog eens 691 (na opheffen parkeerplaatsen als gevolg van bouw parkeergarage en het andere bouwplan) in het openbaar gebied van de commerciële zone.

Het uitgangspunt is dat alle parkeerplaatsen in het openbaar gebied worden gereguleerd (fiscaal systeem van 'betaald parkeren'). Hierover is reeds enige tijd overleg gaande tussen het STZ, het OBR en de deelgemeente. De regulering dient in relatie tot de ontwikkeling van de parkeergarage uiterlijk op het moment van gereedkomen van de parkeergarage operationeel te zijn.

2.3.3 Stadiondriehoek

De parkeercapaciteit in de Stadiondriehoek (ca. 675 parkeerplaatsen) is de dichtst bij gelegen alternatieve parkeercapaciteit voor met name de commerciële functies in de Veranda. Door de weliswaar beperkte loopafstand maar met name door de forse 'barrière' in de vorm van de Stadionweg, zal deze parkeercapaciteit zeker niet voor iedereen een acceptabel alternatief zijn. Desondanks verdient deze parkeercapaciteit nadere aandacht. Het is te overwegen om reguleringsvoorstellen voor de Stadiondriehoek voor te bereiden zodat ze ten uitvoer kunnen worden gebracht op het moment dat de parkeervoorzieningen in de Veranda hieronder gaan lijden.

2.4 Gebruiksrecht Stadion Feyenoord

Tenslotte is er nog sprake van een afspraak tussen de gemeente Rotterdam (OBR) en Stadion Feijenoord waarin is geregeld dat het Stadion op momenten van wedstrijden of evenementen in het Stadion (25 tot maximaal 40 keer per jaar), in de Veranda gebruik mag maken van 900 parkeerplaatsen in de commerciële zone van de Veranda. Uit het voorgaande blijkt dat er op deze parkeerterreinen, na realisatie van de parkeergarage en het andere bouwplan, nog slechts 691 parkeerplaatsen resteren.

3 Kenmerken parkeervoorziening

In dit hoofdstuk zijn kort en bondig de inhoudelijke zaken met betrekking tot de beoogde parkeervoorziening weergegeven, waaronder:

- de capaciteit
- de functionele eisen
- de bereikbaarheid.

3.1 Capaciteit

Uit de analyse uit het vorige hoofdstuk is gebleken dat de te realiseren parkeercapaciteit van de parkeergarage 632 parkeerplaatsen bedraagt.

Op deze 632 parkeerplaatsen worden 332 bewoners gefaciliteerd en de overige beschikbare parkeerplaatsen zijn bestemd voor bezoekers van de winkels en de bioscoop.

3.2 Functionele eisen

Het ruimtelijk en technisch ontwerp van de parkeergarage is nog niet vormgegeven. Het ontwerpproces is recentelijk aangevangen.

Aan het ontwerp van de parkeergarage ligt het Programma van Eisen van STZ voor parkeergarages van gradatie 2 (combinatie van stallen en openbaar parkeren) ten grondslag en wordt toegezien op het aspect 'duurzaam bouwen'. Op basis van de thans beschikbare informatie over de locatie en de van toepassing zijnde stedenbouwkundige randvoorwaarden is er geen aanleiding om aan te nemen dat de eisen uit het PvE niet kunnen worden gerealiseerd.

3.3 Bereikbaarheid

De bereikbaarheid van de parkeergarage is thans onderwerp van gesprek met de dS+V. Gezien de omvang van de garage en de beoogde openbare infrastructuur is er aanleiding om aan te nemen dat de bereikbaarheid van de parkeergarage voldoende kan worden gewaarborgd. Een dynamisch bewegwijzeringsysteem (vol/vrij-signalering) naar de parkeergarage maakt onderdeel uit van het plan.

Omvang parkeergarage op basis van dubbelgebruikanalyse totale plangebied

DUBBELGEBRUIKANALYSE

		weekdag ochtend	weekdag middag	weekdag avond	koop- avond	zaterdag	zondag
woningen dubbelgebruik		382	458	764	687	611	764
woningen niet-dubbelgebruik		1077	1077	1077	1077	1077	1077
winkels klein		42	105	7	140	140	140
winkels groot		186	465	31	620	620	620
kantoren		60	60	60	60	60	60
bioscoop		30	120	300	300	300	300
		1777	2285	2239	2884	2808	2961
minus:	aanwezige p.pl.					1077	
						60	
						432	
						934	
plus:	op te heffen p.pl.					160	
						83	
						548	
	subtotaal parkeergarage					548	

WET GELUIDHINDER

verzoek hogere grenswaarden

(in tweevoud indienen)

College van Burgemeester en wethouders van Rotterdam
Postbus 70012
3000 KP ROTTERDAM

1. Gegevens verzoeker

naam	: Dienst Stedenbouw en Volkshuisvesting afdeling Bouw en Woningtoezicht secretariaat Bebouwingscommissie
adres	: Postbus 6699
postcode	: 3002 AR
plaats	: Rotterdam
telefoon	: 010 - 4897365
telefax	: 010 - 4895145
contactpersoon	: Dhr. E. de Rooij
kenmerk verzoek	: N 2000 013
datum verzoek	: 14 november 2000

2. Rechtsgrond(en)

artikel(s) WGH of BGS	: Art.67, 3e Lid, WGH: nog te projecteren woningen.
-----------------------	---

3. Bouw- en bestemmingsplannen

geldend bestemmingsplan	: Bebouwingsverordening voor handel- en industrieterreinen van 1936
vastgesteld bestemmingsplan	: -
ontwerp-bestemmingsplan	: Olympus
bouwplan	: Veranda, Stadionweg vak A+B, 80 woningen

- 2 -

Bijlage 5

4. Korte omschrijving verzoek

aantal en soort objecten	: 34 woningen
ligging (bijv. straat of plangebied)	: Veranda, Stadionweg vak A
industrieterrein(en)	: Feijenoord e.o.
weg(en) binnenstedelijk gebied	: zie verzoek HGW wegverkeerslawaaï (kenmerk N 2000 012 en N 2000 013)
weg(en) buitenstedelijk gebied	: N.v.t.
spoorweg(en)	: N.v.t.

5. Ontwerp-verzoek

terinzagelegging van/tot	: 27 oktober 2000 tot en met 10 november 2000
datum openbare zitting	: 7 november 2000
opmerkingen/bedenkingen (aantal)	: Geen

6. Korte omschrijving van

de redenen die aan het verzoek ten grondslag liggen	: het is vanuit stedenbouwkundig oogpunt wenselijk om binnen de bestaande stedenbouwkundige structuur nieuwbouw te realiseren
---	---

de maatregelen die worden getroffen om de verzochte waarde te waarborgen	: N.v.t.
--	----------

de mogelijkheden om de geluidsbelasting te verminderen tot een lagere waarde dan verzocht en de kosten daarvan	: Het aanhouden van voldoende afstand tussen het industrieterrein en het plan is vanwege de stedenbouwkundige structuur niet mogelijk. Het plaatsen van geluidschermen en/of wallen tussen dit terrein en het plan is uit stedenbouwkundig oogpunt niet mogelijk.
--	---

de aard en kosten van de gevelmaatregelen	: N.v.t.
---	----------

de ontheffingsgronden	: vult een open plaats op tussen bestaande bebouwing.
-----------------------	---

de cumulatie : N.v.t.

7. Bijlagen

de verzochte hogere grenswaarden : zie bijlage 1
 het akoestisch onderzoek : zie bijlage 2
 de kaart(en) ex art. 16 BRO : zie bijlage 2: akoestisch rapport, kenmerk N 2000 013
 de tekening(en) van de geluidsmaatregelen : N.v.t.
 het inspraakrapport : N.v.t.
 de verklaring ex art. 7a, 2° lid BGI : N.v.t.
 overige, te weten : N.v.t.

Ondertekening

Gelet op het delegatiebesluit d.d. 27 februari 1996 van Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland overeenkomstig het verzoek aldus door Burgemeester en Wethouders vastgesteld.

Burgemeester en wethouders van Rotterdam

Namens deze,

DE ALGEMEEN DIRECTEUR VAN GEMEENTEWERKEN

Voor deze,

DE DIRECTEUR MILIEU VAN GEMEENTEWERKEN



D. Ouwerkerk
 Dir. Milieu

Een afschrift van het verzoek is gezonden aan:

- de Inspecteur van de Volksgezondheid voor de Hygiëne van het Milieu voor Zuid-Holland
- de Inspecteur van de Volkshuisvesting in Zuid-Holland
- de overige verzoekgerechtigden, te weten:
 N.v.t.
- de personen die opmerkingen/bedenkingen hebben ingediend, te weten:
 N.v.t.
- overige, te weten:
 N.v.t.

Bijlage: 1				
Verzoek hogere grenswaarde industrielawaai				
object/terrein			industrieterrein	hogere grenswaarde in dB(A)
nr.	omschrijving	aantal		
N 2000 013	vak A: woningen	34	Feijenoord e.o.	51

WET GELUIDHINDER

verzoek hogere grenswaarden

(in tweevoud indienen)

College van Burgemeester en wethouders van Rotterdam
Postbus 70012
3000 KP ROTTERDAM

1. Gegevens verzoeker

naam : Dienst Stedenbouw en Volkshuisvesting afdeling Bouw en Woningtoezicht
secretariaat Bebouwingscommissie

adres : Postbus 6699

postcode : 3002 AR

plaats : Rotterdam

telefoon : 010 4897365

telefax : 010 4895145

contactpersoon : Dhr. E. de Rooij

kenmerk verzoek : N 2000 012 en N 2000 013

datum verzoek : 14 november 2000

2. Rechtsgrond(en)

artikel WGH : WGH, Art.82a, 1° lid: nieuwe woningen langs een stedelijke weg.

3. Bouw- en bestemmingsplannen

geldend bestemmingsplan : Bebouwingsverordening voor handels- en industrieterreinen van 1936

vastgesteld bestemmingsplan : -

ontwerp-bestemmingsplan : Olympus

bouwplan : Veranda, Stadionweg vak A+B, 80 woningen

- 2 -

4. Korte omschrijving verzoek

aantal en soort objecten : 80 woningen

ligging (bijv. straat of plangebied) : Veranda, Stadionweg vak A + B

industrieterrein(en) : Zie verzoek HGW industrielawaai (kenmerk N 2000 013)

weg(en) binnenstedelijk gebied : Stadionweg

weg(en) buitenstedelijk gebied : N.v.t.

spoorweg(en) : N.v.t.

5. Ontwerp-verzoek

terinzagelegging van/tot : 27 oktober 2000 tot en met 10 november 2000

datum openbare zitting : 7 november 2000

opmerkingen/bedenkingen (aantal) : Geen

6. Korte omschrijving van

de redenen die aan het verzoek ten grondslag liggen : Het is vanuit stedenbouwkundig oogpunt wenselijk om binnen de bestaande stedenbouwkundige structuur nieuwbouw te realiseren.

de maatregelen die worden getroffen om de verzochte waarde te waarborgen : N.v.t.

de mogelijkheden om de geluidsbelasting te verminderen tot een lagere waarde dan verzocht en de kosten daarvan : Het aanhouden van voldoende afstand tussen de Stadionweg en het plan is vanwege de stedenbouwkundige structuur niet mogelijk. Het plaatsen van geluidschermen en/of wallen langs deze weg voor dit bouwplan is financieel niet haalbaar.

de aard en kosten van de gevelmaatregelen : Met een akoestisch-bouwtechnisch rapport zal moeten worden aangetoond dat een binnenwaarde van maximaal 35 dB(A) wordt behaald.

de ontheffingsgrond : Vult een open plaats op tussen bestaande bebouwing (BGW; Art. 2 lid 2b, 4° onderdeel juncto artikel 2 lid 1).

de cumulatie : N.v.t..

7. Bijlagen

de verzochte hogere grenswaarden : zie bijlage 1

het akoestisch onderzoek : zie bijlage 2 (twee rapporten N 2000 012 en N 2000 013)

de kaart(en) ex art. 16 BRO : zie akoestisch rapporten

de tekening(en) van de geluidsmaatregelen : N.v.t.

het inspraakrapport : N.v.t.

de verklaring ex art. 7a, 2° lid BGI : N.v.t.

overige, te weten : N.v.t.

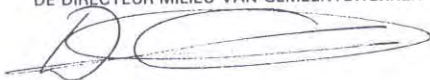
Ondertekening

Gelet op het delegatiebesluit d.d. 27 februari 1996 van Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland overeenkomstig het verzoek aldus door Burgemeester en Wethouders vastgesteld.

Burgemeester en wethouders van Rotterdam
Namens deze,

DE ALGEMEEN DIRECTEUR VAN GEMEENTEWERKEN
Voor deze,

DE DIRECTEUR MILIEU VAN GEMEENTEWERKEN



D. Ouwerkerk
Dir. Milieu

Een afschrift van het verzoek is gezonden aan:

- de Inspecteur van de Volksgezondheid voor de Hygiëne van het Milieu voor Zuid-Holland
- de Inspecteur van de Volkshuisvesting in Zuid-Holland
- de overige verzoekgerechtigden, te weten:
N.v.t.
- de personen die opmerkingen/bedenkingen hebben ingediend, te weten:
N.v.t.
- overige, te weten:
N.v.t.

Bijlage: 1				
Verzoek hogere grenswaarde wegverkeerslawaaï				
object			weg	hogere grenswaarde in dB(A) (incl. aftrek conform art.103 WGH)
nr.	omschrijving	aantal		
N 2000 012	vak A: woningen	34	Stadionweg	51
N 2000 013	vak B: woningen	46	Stadionweg	52

VERZOEK HOGERE WAARDE WEGVERKEERSLAWAAI I.V.M. DE
VOORGENOMEN TOEPASSING VAN ARTIKEL 19 WRO

Gelet op de Wet geluidhinder en het Besluit grenswaarden binnen zones langs wegen

- A. Bouwplan/verzoek om vrijstelling:
Vak C Veranda (Stadionweg)
voor de bouw van:
een woontoren
- B. Plan is gelegen in de zone van de:
Stadionweg
- C. Berekende hogere waarde (zie bijgevoegd akoestisch onderzoek):
55 dB(A) (incl. 5 dB(A) aftrek conform art. 103 WGH)
- D. Maatregelen ter verlaging van de geluidbelasting mogelijk?
Ja, maar niet voldoende: zie rapportnummer **N96044**
- E. Ontheffingsgrondslag:
de nieuwe geluidgevoelige bebouwing:
vult een open plaats in tussen bestaande bebouwing
- F. Verzoek:
Gelet op de punten A. t/m E: een hogere waarde wegverkeerslawaaï vaststellen van
55 dB(A) (incl. 5 dB(A) aftrek conform art. 103 WGH)
- G. Procedure:
- tervisie van 20 mei 1996 tot 10 juni 1996
- hoorzitting op 29 mei 1996
- opmerkingen: nee (zie bijlage)
- advies RIMH

Gelet op het delegatiebesluit van Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland d.d. 27 februari 1996

Gezien de onder G. genoemde procedure overeenkomstig het verzoek onder F. aldus door burgemeester en wethouders vastgesteld.

Rotterdam, - 4 JULI 1996

de Secretaris

mr. N. van Eck

de Burgemeester

dr. A. Peper

VERZOEK HOGERE WAARDE SPOORWEGLAWAAI I.V.M. DE
VOORGENOMEN TOEPASSING VAN ARTIKEL 19 WRO

Gelet op de Wet geluidhinder en het Besluit geluidhinder spoorwegen

- A. Bouwplan/verzoek om vrijstelling:
Vak C Veranda (Stadionweg)
voor de bouw van:
een woontoren
- B. Plan is gelegen in de volgende spoorwegzone:
Rotterdam Zuid - Lombardijen
- C. Berekende hogere waarde (zie bijgevoegd akoestisch onderzoek):
61 dB(A)
- D. Maatregelen ter verlaging van de geluidbelasting mogelijk?
Ja, maar niet voldoende: zie rapportnummer **N96044**
- E. Ontheffingsgrondslag:
de nieuwe geluidgevoelige bebouwing:
vult een open plaats in tussen bestaande bebouwing
- F. Verzoek:
Gelet op de punten A. t/m E: een hogere waarde spoorweglawaaï vaststellen van
61 dB(A)
- G. Procedure:
- tervisie van 20 mei 1996 tot 10 juni 1996
- hoorzitting op 29 mei 1996
- opmerkingen: nee (zie bijlage)
- advies RIMH

Gelet op het delegatiebesluit van Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland d.d. 27 februari 1996

Gezien de onder G. genoemde procedure overeenkomstig het verzoek onder F. aldus door burgemeester en wethouders vastgesteld.

Rotterdam, - 4 JULI 1996

de Secretaris

mr. N. van Eck

de Burgemeester

dr. A. Peper

VERZOEK HOGERE WAARDE WEGVERKEERSLAWAAI I.V.M. DE
VOORGENOMEN TOEPASSING VAN ARTIKEL 19 WRO

Gelet op de Wet geluidhinder en het Besluit grenswaarden binnen zones langs wegen

- A. Bouwplan/verzoek om vrijstelling:
Veranda vak D (Stadionweg)
voor de bouw van:
144 woningen
- B. Plan is gelegen in de zone(s) van de:
Stadionweg
- C. Berekende hogere waarde (zie bijgevoegd akoestisch onderzoek):
55 dB(A) (incl. 5 dB(A) aftrek conform art. 103 WGH)
- D. Maatregelen ter verlaging van de geluidbelasting mogelijk?
Ja, maar niet voldoende: **zie rapportnummer N96141**
Nee: **zie rapportnummer**
- E. Ontheffingsgrondslag:
de nieuwe geluidgevoelige bebouwing:
vult een open plaats in tussen bestaande bebouwing (planmatige verdichting)
- F. Verzoek:
Gelet op de punten A. t/m E: een hogere waarde wegverkeerslawaaï vaststellen van
Stadionweg: 55 dB(A) (incl. 5 dB(A) aftrek conform art. 103 WGH)
- G. Procedure:
- tervisie van **17 januari 1997** tot **31 januari 1997**
- hoorzitting op **30 januari 1997**
- opmerkingen: ja (zie bijlage)
- advies RIMH gevraagd op
advies ontvangen: nee

Gelet op het delegatiebesluit d.d. 27 februari 1996 van de provincie Zuid-Holland overeenkomstig het verzoek onder F. aldus door burgemeester en wethouders vastgesteld.

Rotterdam, 24 februari 1997

Burgemeester en Wethouders van Rotterdam
Namens deze, gelet op het Integraal Mandaat- en volmachtbesluit
(Gemeentebblad 1996, nr 117),

DE ALGEMEEN DIRECTEUR VAN GEMEENTEWERKEN

voor deze,

DE DIRECTEUR MILIEU VAN GEMEENTEWERKEN

VERZOEK HOGERE WAARDE SPOORWEGLAWAAI I.V.M. DE
VOORGENOMEN TOEPASSING VAN ARTIKEL 19 WRO

Gelet op de Wet geluidhinder en het Besluit geluidhinder spoorwegen

- A. Bouwplan/verzoek om vrijstelling:
Veranda vak D (Stadionweg)
voor de bouw van:
144 woningen
- B. Plan is gelegen in de volgende spoorwegzone(s):
Rotterdam Zuid - Lombardijen
- C. Berekende hogere waarde (zie bijgevoegd akoestisch onderzoek):
65 dB(A)
- D. Maatregelen ter verlaging van de geluidbelasting mogelijk?
Ja, maar niet voldoende: **zie Rapportnummer N96141**
Nee: **zie Rapportnummer**
- E. Ontheffingsgrondslag:
de nieuwe geluidgevoelige bebouwing:
vult een open plaats in tussen bestaande bebouwing (planmatige verdichting)
- F. Verzoek:
Gelet op de punten A. t/m E: een hogere waarde spoorweglawaaï vaststellen van
65 dB(A)
- G. Procedure:
- tervisie van **17 januari 1997** tot **31 januari 1997**
- hoorzitting op **30 januari 1997**
- opmerkingen: ja (zie bijlage)
- advies RIMH gevraagd op
advies ontvangen: nee

Gelet op het delegatiebesluit d.d. 27 februari 1996 van de provincie Zuid-Holland overeenkomstig het verzoek onder F. aldus door burgemeester en wethouders vastgesteld.

Rotterdam, 24 februari 1997

Burgemeester en Wethouders van Rotterdam
Namens deze, gelet op het Integraal Mandaat- en volmachtbesluit
(Gemeentebblad 1996, nr 117),

DE ALGEMEEN DIRECTEUR VAN GEMEENTEWERKEN

voor deze,

DE DIRECTEUR MILIEU VAN GEMEENTEWERKEN

WET GELUIDHINDER

verzoek hogere grenswaarden

(in tweevoud indienen)

College van Burgemeester en Wethouders
Postbus 70012
3000 KP ROTTERDAM

1. Gegevens verzoeker

naam : Dienst Stedenbouw en Volkshuisvesting afdeling Bouw en Woningtoezicht
secretariaat Bebouwingscommissie

adres : postbus 6699

postcode : 3002 AR

plaats : Rotterdam

telefoon : 010 4897278

telefax : 010 4895145

contactpersoon : mevr. drs. C.I. de Vos

kenmerk verzoek : N98088

datum verzoek : 3-11-1998

2. Rechtsgrond(en)

artikel(s) WGH of BGS : Art.83, 2e Lid, WGH: nieuwe woningen langs een binnenstedelijke weg.

3. Bouw- en bestemmingsplannen

geldend bestemmingsplan : Bebouwingsverordening handels- en industrieterreinen

vastgesteld bestemmingsplan : 6 februari 1936

ontwerp-bestemmingsplan : -

bouwplan : Veranda vak E, Stadionweg

- 2 -

4. Korte omschrijving verzoek

aantal en soort objecten : 200 woningen

ligging (bijv. straat of plangebied) : in de buurt van de Stadionweg

industrieterrein(en) : Feijenoord: < 50 dB(A)

weg(en) binnenstedelijk gebied : Stadionweg

weg(en) buitenstedelijk gebied : -

spoorweg(en) : Rotterdam Zuid-Lombardijen

5. Ontwerp-verzoek

terinzagelegging van/tot : 24-09-98 tot 08-10-98

datum openbare zitting : 07-10-98

opmerkingen/bedenkingen (aantal) : geen

6. Korte omschrijving van

de redenen die aan het verzoek ten grondslag liggen : Het is vanuit stedenbouwkundig oogpunt wenselijk binnen de bestaande stedenbouwkundige structuur nieuwbouw te realiseren.

de maatregelen die worden getroffen om de verzochte waarde te waarborgen : niet van toepassing

de mogelijkheden om de geluidsbelasting te verminderen tot een lagere waarde dan verzocht en de kosten daarvan : Het aanhouden van voldoende afstand tussen de weg en het plan is vanwege de stedenbouwkundige structuur niet mogelijk. Het plaatsen van geluidschermen en/of wallen langs deze weg(en) is uit stedenbouwkundig oogpunt niet mogelijk.

de aard en kosten van de gevelmaatregelen : Met een akoestisch zal moeten worden aangetoond of geluidwerende maatregelen aan de gevel eventueel noodzakelijk zijn. Dit rapport dient te voldoen aan de geldende voorschriften.

de ontheffingsgronden : vult een open plaats tussen bestaande bebouwing.

de cumulatie : Naar ons oordeel zal vanwege de verschillende geluidbronnen gezamenlijk geen onaanvaardbare geluidhinder optreden. Gelet op het vereiste binnenniveau zal aan het verlenen van de hogere waarde op voorwaarde worden verbonden dat, indien meerdere bronnen van dezelfde geluidsoort dezelfde gevel belasten, de geluidwering van die gevel zal worden afgestemd op de gezamenlijke geluidbelasting van deze bronnen.

7. Bijlagen

de verzochte hogere grenswaarden : zie bijlage 1
het akoestisch onderzoek : zie bijlage 2
de kaart(en) ex art. 16 BRO : zie akoestisch rapport
de tekening(en) van de geluidsmaatregelen : niet van toepassing
het inspraakrapport :
de verklaring ex art. 7a, 2° lid BGI : niet van toepassing
overige, te weten :

Ondertekening

Gelet op het delegatiebesluit d.d. 27 februari 1996 van Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland overeenkomstig het verzoek aldus door Burgemeester en Wethouders vastgesteld.

Burgemeester en wethouders van Rotterdam

Namens deze,

DE ALGEMEEN DIRECTEUR VAN GEMEENTEWERKEN

Voor deze,

DE DIRECTEUR MILIEU VAN GEMEENTEWERKEN

Een afschrift van het verzoek is gezonden aan:

- de Inspecteur van de Volksgezondheid voor de Hygiëne van het Milieu voor Zuid-Holland
- de Inspecteur van de Volkshuisvesting in Zuid-Holland
- de overige verzoekgerechtigden, te weten:
geen.
- de personen die opmerkingen/bedenkingen hebben ingediend, te weten:nvt
- overige, te weten:nvt

Bijlage: 1				
Verzoek hogere grenswaarde wegverkeerslawaa				
object			weg	hogere grenswaarde in dB(A) (incl. aftrek conform art.103 WGH)
nr.	omschrijving	aantal		
N98088	woningen	200	Stadionweg	55

WET GELUIDHINDER

verzoek hogere grenswaarden (in tweevoud indien)

College van Burgemeester en Wethouders
Postbus 70012
3000 KP ROTTERDAM

1. Gegevens verzoeker

naam : Dienst Stedenbouw en Volkshuisvesting afdeling Bouw en Woningtoezicht
secretariaat Bebouwingscommissie

adres : postbus 6699

postcode : 3002 AR

plaats : Rotterdam

telefoon : 010 4897278

telefax : 010 4895145

contactpersoon : mevr. drs. C.I. de Vos

kenmerk verzoek : N98088

datum verzoek : 3-11-1998

2. Rechtsgrond(en)

artikel(s) WGH of BGS : Art.8, 1e Lid, BGS: nieuwe woningen en/of spoorweg.

3. Bouw- en bestemmingsplannen

geldend bestemmingsplan : Bebouwingsverordening handels- en industrieterreinen

vastgesteld bestemmingsplan : 6 februari 1936

ontwerp-bestemmingsplan : -

bouwplan : Veranda vak E, Stadionweg

- 2 -

4. Korte omschrijving verzoek

aantal en soort objecten : 200 woningen

ligging (bijv. straat of plangebied) : in de buurt van de Stadionweg

industrieterrein(en) : Feyenoord: < 50 dB(A)

weg(en) binnenstedelijk gebied : Stadionweg

weg(en) buitenstedelijk gebied : -

spoorweg(en) : Rotterdam Zuid-Lombardijen

5. Ontwerp-verzoek

terinzagelegging van/tot : 24-09-98 tot 08-10-98

datum openbare zitting : 07-10-98

opmerkingen/bedenkingen (aantal) : geen

6. Korte omschrijving van

de redenen die aan het verzoek ten grondslag liggen : Het is vanuit stedenbouwkundig oogpunt wenselijk binnen de bestaande stedenbouwkundige structuur nieuwbouw te realiseren.

de maatregelen die worden getroffen om de verzochte waarde te waarborgen : niet van toepassing

de mogelijkheden om de geluidsbelasting te verminderen tot een lagere waarde dan verzocht en de kosten daarvan : Het aanhouden van voldoende afstand tussen de spoorlijn en het plan is vanwege de stedenbouwkundige structuur niet mogelijk. Het plaatsen van geluidschermen en/of wallen langs dit baanvak is uit stedenbouwkundig en/of vervoerskundig oogpunt niet mogelijk.

de aard en kosten van de gevelmaatregelen : Met een akoestisch zal moeten worden aangetoond of geluidwerende maatregelen aan de gevel al dan niet noodzakelijk zijn. Dit rapport dient te voldoen aan de geldende voorschriften.

de ontheffingsgronden : vult een open plaats tussen bestaande bebouwing.

de cumulatie : Naar ons oordeel zal vanwege de verschillende geluidbronnen gezamenlijk geen onaanvaardbare geluidhinder optreden. Gelet op het vereiste binnenniveau zal aan het verlenen van de hogere waarde op voorwaarde worden verbonden dat, indien meerdere bronnen van dezelfde geluidsoort dezelfde gevel belasten, de geluidwering van die gevel zal worden afgestemd op de gezamenlijke geluidbelasting van deze bronnen.

7. Bijlagen

de verzochte hogere grenswaarden : zie bijlage 1
het akoestisch onderzoek : zie bijlage 2
de kaart(en) ex art. 16 BRO : zie akoestisch rapport
de tekening(en) van de geluidsmaatregelen : niet van toepassing
het inspraakrapport :
de verklaring ex art. 7a, 2° lid BGI : niet van toepassing
overige, te weten :

Ondertekening

Gelet op het delegatiebesluit d.d. 27 februari 1996 van Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland overeenkomstig het verzoek aldus door Burgemeester en Wethouders vastgesteld.

Burgemeester en wethouders van Rotterdam

Namens deze,

DE ALGEMEEN DIRECTEUR VAN GEMEENTEWERKEN

Voor deze,

DE DIRECTEUR MILIEU VAN GEMEENTEWERKEN

Een afschrift van het verzoek is gezonden aan:

- de Inspecteur van de Volksgezondheid voor de Hygiëne van het Milieu voor Zuid-Holland
- de Inspecteur van de Volkshuisvesting in Zuid-Holland
- de overige verzoekgerechtigden, te weten:
geen.
- de personen die opmerkingen/bedenkingen hebben ingediend, te weten:
- overige, te weten:

Bijlage: 1				
Verzoek hogere grenswaarde spoorweglawaaï				
object			spoorweg	hogere grenswaarde in dB(A)
nr.	omschrijving	aantal		
N98088	woningen	200	Rotterdam Zuid-Lombardijen	61

WET GELUIDHINDER

verzoek hogere grenswaarden

(in tweevoud indienen)

College van Burgemeester en wethouders van Rotterdam
Postbus 70012
3000 KP ROTTERDAM

1. Gegevens verzoeker

naam : Dienst Stedenbouw en Volkshuisvesting afdeling Bouw en Woningtoezicht
secretariaat Bebouwingscommissie

adres : postbus 6699

postcode : 3002 AR

plaats : Rotterdam

telefoon : 010 4897278

telefax : 010 4895145

contactpersoon : mevr. drs. C.I. de Vos

kenmerk verzoek : N99015

datum verzoek : 10-08-1999

2. Rechtsgrond(en)

artikel(s) WGH of BGS : Art.83, 2e Lid, WGH: nieuwe woningen langs een binnenstedelijke weg.

3. Bouw- en bestemmingsplannen

geldend bestemmingsplan : Bebouwingsverordening voor handels- en industrieterreinen

vastgesteld bestemmingsplan : 1936

ontwerp-bestemmingsplan :

bouwplan : Stadionweg Veranda Vak F

4. Korte omschrijving verzoek

aantal en soort objecten : 170 woningen

ligging (bijv. straat of plangebied) : aan de Stadionweg

industrieterrein(en) : Feijenoord: < 50 dB(A)

- 2 -

weg(en) binnenstedelijk gebied : Stadionweg

weg(en) buitenstedelijk gebied :

spoorweg(en) : Rotterdam Zuid-Lombardijen

5. Ontwerp-verzoek

terinzagelegging van/tot : 18 maart 1999 tot 1 april 1999

datum openbare zitting : 31 maart 1999

opmerkingen/bedenkingen (aantal) : geen

6. Korte omschrijving van

de redenen die aan het verzoek ten grondslag liggen : Het is vanuit stedenbouwkundig oogpunt wenselijk binnen dit gebied nieuwbouw te realiseren

de maatregelen die worden getroffen om de verzochte waarde te waarborgen : niet van toepassing

de mogelijkheden om de geluidsbelasting te verminderen tot een lagere waarde dan verzocht en de kosten daarvan : Het aanhouden van voldoende afstand tussen de weg en het plan is vanwege de stedenbouwkundige structuur niet mogelijk. Het plaatsen van geluidschermen en/of wallen langs deze weg(en) is uit stedenbouwkundig oogpunt niet mogelijk.

de aard en kosten van de gevelmaatregelen : Met een akoestisch-bouwtechnisch rapport zal moeten worden aangetoond of geluidwerende maatregelen aan de gevel al dan niet noodzakelijk zijn. Dit rapport dient te voldoen aan de geldende "Voorschriften akoestisch-bouwtechnisch rapport gevelisolatie" van de Dienst Stedenbouw en Volkshuisvesting te Rotterdam, sector Bouw- en Woningtoezicht bureau bouwfysica.

de ontheffingsgronden : vult een open plaats op tussen bestaande bebouwing.

de cumulatie : Naar ons oordeel zal vanwege de verschillende geluidbronnen gezamenlijk geen onaanvaardbare geluidhinder optreden. Gelet op het vereiste binnenniveau zal aan het verlenen van de hogere waarde op voorwaarde worden verbonden dat, indien meerdere bronnen van dezelfde geluidsoort dezelfde gevel belasten, de geluidwering van die gevel zal worden afgestemd op de gezamenlijke geluidbelasting van deze bronnen.

7. Bijlagen

de verzochte hogere grenswaarden : zie bijlage 1
 het akoestisch onderzoek : zie bijlage 2
 de kaart(en) ex art. 16 BRO : zie akoestisch rapport
 de tekening(en) van de geluidsmaatregelen : niet van toepassing
 het inspraakrapport : niet van toepassing
 de verklaring ex art. 7a, 2° lid BGI : niet van toepassing
 overige, te weten : niet van toepassing

Ondertekening

Gelet op het delegatiebesluit d.d. 27 februari 1996 van Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland overeenkomstig het verzoek aldus door Burgemeester en Wethouders vastgesteld.

Burgemeester en wethouders van Rotterdam

Namens deze,

DE ALGEMEEN DIRECTEUR VAN GEMEENTEWERKEN

Voor deze,

DE DIRECTEUR MILIEU VAN GEMEENTEWERKEN



Een afschrift van het verzoek is gezonden aan:

- de Inspecteur van de Volksgezondheid voor de Hygiëne van het Milieu voor Zuid-Holland
- de Inspecteur van de Volkshuisvesting in Zuid-Holland
- de overige verzoekgerechtigden, te weten: nvt
- de personen die opmerkingen/bedenkingen hebben ingediend, te weten: nvt
- overige, te weten: nvt

Bijlage: 1				
Verzoek hogere grenswaarde wegverkeerslawaaï				
object			weg	hogere grenswaarde in dB(A) (incl. aftrek conform art.103 WGH)
nr.	omschrijving	aantal		
N99015	woningen	170	Stadionweg	55 dB(A)

WET GELUIDHINDER

verzoek hogere grenswaarden

(in tweevoud indienen)

College van Burgemeester en Wethouders
Postbus 70012
3000 KP ROTTERDAM

1. Gegevens verzoeker

naam : Dienst Stedenbouw en Volkshuisvesting afdeling Bouw en Woningtoezicht
secretariaat Bebouwingscommissie

adres : postbus 6699

postcode : 3002 AR

plaats : Rotterdam

telefoon : 010 4897278

telefax : 010 4895145

contactpersoon : mevr. drs. C.I. de Vos

kenmerk verzoek : N99015

datum verzoek : 10-08-1999

2. Rechtsgrond(en)

artikel(s) WGH of BGS : Art.8, 1e Lid, BGS: nieuwe woningen en/of spoorweg.

3. Bouw- en bestemmingsplannen

geldend bestemmingsplan : Bebouwingsverordening handels- en industrieterreinen

vastgesteld bestemmingsplan : 6 februari 1936

ontwerp-bestemmingsplan : -

bouwplan : Veranda vak F, Stadionweg

4. Korte omschrijving verzoek

aantal en soort objecten : 170 woningen

ligging (bijv. straat of plangebied) : in de buurt van de Stadionweg

industrieterrein(en) : Feyenoord: < 50 dB(A)

- 2 -

weg(en) binnenstedelijk gebied : Stadionweg

weg(en) buitenstedelijk gebied : -

spoorweg(en) : Rotterdam Zuid-Lombardijen

5. Ontwerp-verzoek

terinzagelegging van/tot : 18 maart 1999 tot 1 april 1999

datum openbare zitting : 31 maart 1999

opmerkingen/bedenkingen (aantal) : geen

6. Korte omschrijving van

de redenen die aan het verzoek ten grondslag liggen : Het is vanuit stedenbouwkundig oogpunt wenselijk binnen de bestaande stedenbouwkundige structuur nieuwbouw te realiseren.

de maatregelen die worden getroffen om de verzochte waarde te waarborgen : niet van toepassing

de mogelijkheden om de geluidsbelasting te verminderen tot een lagere waarde dan verzocht en de kosten daarvan : Het aanhouden van voldoende afstand tussen de spoorlijn en het plan is vanwege de stedenbouwkundige structuur niet mogelijk. Het plaatsen van geluidschermen en/of wallen langs dit baanvak is uit stedenbouwkundig en/of vervoerskundig oogpunt niet mogelijk.

de aard en kosten van de gevelmaatregelen : Met een akoestisch zal moeten worden aangetoond of geluidwerende maatregelen aan de gevel al dan niet noodzakelijk zijn. Dit rapport dient te voldoen aan de geldende voorschriften.

de ontheffingsgronden : vult een open plaats op tussen bestaande bebouwing.

de cumulatie

: Naar ons oordeel zal vanwege de verschillende geluidbronnen gezamenlijk geen onaanvaardbare geluidhinder optreden. Gelet op het vereiste binnenniveau zal aan het verlenen van de hogere waarde op voorwaarde worden verbonden dat, indien meerdere bronnen van dezelfde geluidsoort dezelfde gevel belasten, de geluidwering van die gevel zal worden afgestemd op de gezamenlijke geluidbelasting van deze bronnen.

7. Bijlagen

de verzochte hogere grenswaarden : zie bijlage 1
het akoestisch onderzoek : zie bijlage 2
de kaart(en) ex art. 16 BRO : zie akoestisch rapport
de tekening(en) van de geluidsmaatregelen : niet van toepassing
het inspraakrapport :
de verklaring ex art. 7a, 2° lid BGI : niet van toepassing
overige, te weten :

Ondertekening

Gelet op het delegatiebesluit d.d. 27 februari 1996 van Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland overeenkomstig het verzoek aldus door Burgemeester en Wethouders vastgesteld.

Burgemeester en wethouders van Rotterdam

Namens deze,

DE ALGEMEEN DIRECTEUR VAN GEMEENTEWERKEN

Voor deze,

DE DIRECTEUR MILIEU VAN GEMEENTEWERKEN

Een afschrift van het verzoek is gezonden aan:

- de Inspecteur van de Volksgezondheid voor de Hygiëne van het Milieu voor Zuid-Holland
- de Inspecteur van de Volkshuisvesting in Zuid-Holland
- de overige verzoekgerechtigden, te weten:
geen.
- de personen die opmerkingen/bedenkingen hebben ingediend, te weten: nvt
- overige, te weten: nvt

Bijlage: 1				
Verzoek hogere grenswaarde spoorweglawaai				
object			spoorweg	hogere grenswaarde in dB(A)
nr.	omschrijving	aantal		
N99015	woningen	170	Rotterdam Zuid-Lombardijen	63

Burgemeester en Wethouders van Rotterdam,

Gezien het bepaalde in het ontwerp-bestemmingsplan "Olympus".

Gezien het verzoek "hogere waarden wegverkeerslawaaï" ten behoeve van het bovengenoemde ontwerp-bestemmingsplan.

Gelet op het bepaalde in Hoofdstuk VI van de Wet geluidhinder (hierna te noemen: de Wet) juncto het besluit grenswaarden binnen zones langs wegen (hierna te noemen: het Besluit).

Gelet op delegatiebesluit d.d. 27 februari 1996 van Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland.

Overwegende ten aanzien van het wettelijke regime
dat het bovengenoemde plan ondermeer voorziet in bestemmingen ten aanzien waarvan afdeling 2 ("nieuwe situaties") van Hoofdstuk VI van de Wet van toepassing is.

Overwegende ten aanzien van de gevolgde procedure
dat de in de artikelen 13 en 16a van het Besluit voorgeschreven procedure is doorlopen, in het kader waarvan schriftelijke geen opmerkingen zijn gemaakt;
dat op de op 11 oktober 2001 gehouden hoorzitting geen zienswijzen zijn ingebracht.

Overwegende ten aanzien van het Besluit
dat in artikel 2 van het Besluit grenswaarden binnen zones langs wegen criteria worden gegeven op grond waarvan een hogere waarde kan worden verleend, indien wordt voldaan aan de in het eerste lid gestelde eis dat het terugdringen van de geluidbelasting tot 50 dB(A) onvoldoende doeltreffend zal zijn, dan wel overwegende bezwaren van stedenbouwkundige, verkeerskundige, landschappelijke of financiële aard ondervinden;

- dat met betrekking tot deze voorwaarden het volgende kan worden opgemerkt:
 - de zoneplichtige wegen in (de directe omgeving van) het plangebied hebben volgens de beleidsnota Verkeer en Vervoer van 1992 een functie als verkeersgebied resp. verzamelweg. De verkeersintensiteit zal dan ook de komende jaren niet zodanig kunnen worden verminderd, dat daardoor een behoorlijke geluidreductie wordt bewerkstelligd;
 - het aanhouden van voldoende afstand tussen zoneplichtige wegen en de geluidsgevoelige bestemming is vanwege de stedenbouwkundige structuur niet mogelijk;
 - de zoneplichtig wegen in het plangebied zijn reeds geasfalteerd zodat een verdere geluidreductie d.m.v. asfaltering niet mogelijk is;
 - het plaatsen van geluidsschermen en of -wallen langs de betreffende wegen is vanuit stedenbouwkundig en verkeerskundig oogpunt niet mogelijk;

dat het tweede lid van artikel 2 van het Besluit grenswaarden binnen zones langs wegen de gevallen noemt waarin een hogere waarde kan worden verleend, de zogenaamde ontheffingsgrondslag;
dat voor het bestemmingsplan Olympus geldt dat er sprake is van een invulling van een open plaats tussen bestaande bebouwing.

Overwegende verder,

dat de gegevens die worden genoemd in artikel 14, eerste lid, onder f, van het Besluit op dit moment nog niet beschikbaar zijn; de geluidsgevoelige ruimten zullen echter zoveel mogelijk aan de geluidluwe zijde gesitueerd worden, tenzij op grond van de aan de stedenbouw of volkshuisvesting ontleende belangen een andere situering noodzakelijk wordt geacht,
dat op grond van het Bouwbesluit (Staatsblad 680, 1991) Bouw- en Woningtoezicht zal toezien op het zonodig treffen van geluidwerende

maatregelen aan de gevel teneinde het geluidsniveau in geval van woningbouw binnenshuis te reduceren naar 35 dB(A) of de voor de betreffende bebouwing geldende binnenwaarde,
dat de regionale Inspecteur van de Volksgezondheid voor Milieuhygiëne in Zuid-Holland geen gebruik heeft gemaakt van de gelegenheid binnen de ingevolge artikel 87, eerste lid, van de Wet gestelde termijn terzake advies uit te brengen;
dat derhalve is voldaan aan het gestelde in de Wet en het Besluit.

BESLUITEN:

Voor de locaties, zoals aangegeven op de bij dit verzoek behorende geluidkaart bestemmingsplan "Olympus", de onderstaande hogere waarden wegverkeerslawaaï vast te stellen.

Locatie + waarneempunt	Zoneplichtige weg	Verzochte hogere waarde in dB(A) (na aftrek conform art. 103 Wgh)
1	Stadionweg	60
1	Korte Stadionweg	60
2	Stadionweg	60
2	Korte Stadionweg	60
2	Burgerhoutstraat	55
3	Stadionweg	60
3	Korte Stadionweg	55
3	Burgerhoutstraat	55

Rotterdam, 12 november 2001

Burgemeester en wethouders van Rotterdam,
namens deze,

DE ALGEMEEN DIRECTEUR VAN GEMEENTEWERKEN,
voor deze,

DE DIRECTEUR MILIEU VAN GEMEENTEWERKEN

Ingevolge artikel 7:1 van de Algemene wet bestuursrecht kan door belanghebbende(n) bij Burgemeester en Wethouders een gemotiveerd bezwaarschrift tegen dit besluit worden ingediend. Dit moet geschieden binnen zes weken na de verzending van dit besluit, onder vermelding van "Awb-bezwaar" in de linkerbovenhoek van zowel de enveloppe als van het bezwaarschrift.

Het bezwaarschrift moet gericht worden aan:

Burgemeester en Wethouders van Rotterdam
Coolsingel 40
3011 AE Rotterdam

Indien tegen dit besluit bij Burgemeester en Wethouders bezwaar wordt ingediend kan overeenkomstig het bepaalde in artikel 36 van de Wet op de Raad van State en artikel 8:81 van de Algemene wet bestuursrecht een verzoek tot het treffen van een voorlopige voorziening worden ingediend. Dit verzoek moet worden gericht aan:

De Voorzitter van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State
Postbus 20019
2500 EA Den Haag

Burgemeester en Wethouders van Rotterdam.

Gezien het bepaalde in het ontwerp-bestemmingsplan "Olympus".

Gezien het verzoek "hogere waarden railverkeerslawaaï" ten behoeve van het bovengenoemde ontwerp-bestemmingsplan.

Gelet op het bepaalde in artikel 106 van de Wet geluidhinder (hierna te noemen: de Wet), juncto Hoofdstuk VI van de Wet, juncto het besluit grenswaarden binnen zones langs spoorwegen (hierna te noemen: het Besluit).

Gelet op delegatiebesluit d.d. 27 februari 1996 van Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland.

Overwegende ten aanzien van het wettelijke regime

- dat het bovengenoemde plan ondermeer voorziet in bestemmingen ten aanzien waarvan afdeling 2 ("nieuwe situaties") van Hoofdstuk VI van de Wet van toepassing is;

Overwegende ten aanzien van de gevolgde procedure

- dat de in de artikelen 15 en 28a van het Besluit voorgeschreven procedure is doorlopen, in het kader waarvan geen opmerkingen zijn gemaakt;

- dat op de op 11 oktober 2001 gehouden hoorzitting geen zienswijzen zijn ingebracht;

Overwegende ten aanzien van het Besluit

- dat in paragraaf 2 van het Besluit grenswaarden binnen zones langs spoorwegen criteria worden gegeven op grond waarvan een hogere waarde kan worden verleend, indien wordt voldaan aan de in artikel 8 en 9 tweede lid gestelde eis dat het terugdringen van de geluidbelasting tot 57 dB(A) onvoldoende doeltreffend zal zijn, dan wel overwegende bezwaren van stedenbouwkundige, verkeerskundige, landschappelijke of financiële aard zal ondervinden;

- dat met betrekking tot deze voorwaarden het volgende kan worden opgemerkt:

- Het aanhouden van voldoende afstand tussen spoorlijn en bebouwing is vanuit stedenbouwkundige en financiële overwegingen ongewenst.

- dat het derde lid van artikel 8 van het Besluit grenswaarden binnen zones langs spoorwegen de gevallen noemt waarin een hogere waarde kan worden verleend, de zogenaamde ontheffingsgrondslag;

- dat er in dit geval sprake is van een invulling van een open plaats tussen bestaande bebouwing.

Overwegende verder,

- dat gelet op het gestelde in artikel 8, vierde lid, van het Besluit op dit moment nog geen definitief oordeel mogelijk is, maar dat de geluidsgevoelige ruimten zoveel mogelijk aan de geluidluwe zijde gesitueerd zullen worden, tenzij op grond van de aan de stedenbouw of volkshuisvesting ontleende belangen een andere situering noodzakelijk wordt geacht;

- dat op grond van het Bouwbesluit (Staatsblad 680, 1991) Bouwen en Woningtoezicht zal toezien op het zonodig treffen van geluidwerende maatregelen aan de gevel teneinde het geluidsniveau in geval van woningbouw binnenshuis te reduceren naar 35 dB(A) of de voor de betreffende bebouwing geldende binnenwaarde,

- dat de regionale Inspecteur van de Volksgezondheid voor Milieuhygiëne in Zuid-Holland geen gebruik heeft gemaakt van de gelegenheid binnen de ingevolge artikel 87, eerste lid, van de Wet gestelde termijn terzake advies uit te brengen;

- dat derhalve is voldaan aan het gestelde in de Wet en het Besluit.

BESLUITEN

Voor de locaties, zoals aangegeven op de bij dit verzoek behorende geluidkaart bestemmingsplan "Olympus", de volgende hogere waarden railverkeerslawaaï vast te stellen:

Locatie	Zoneplichtige spoorweg	Verzochte hogere waarde in dB(A)
Waarnepunt 1	Traject 609	68 dB(A)
Waarnepunt 2	Traject 609	66 dB(A)
Waarnepunt 3	Traject 609	65 dB(A)

Rotterdam, 12 november 2001

Burgemeester en wethouders van Rotterdam,
namens deze,

DE ALGEMEEN DIRECTEUR VAN GEMEENTEWERKEN,
voor deze,

DE DIRECTEUR MILIEU VAN GEMEENTEWERKEN

Ingevolge artikel 7:1 van de Algemene wet bestuursrecht kan door belanghebbende(n) bij Burgemeester en Wethouders een gemotiveerd bezwaarschrift tegen dit besluit worden ingediend. Dit moet geschieden binnen zes weken na de verzending van dit besluit, onder vermelding van "Awb-bezwaar" in de linkerbovenhoek van zowel de enveloppe als van het bezwaarschrift.

Het bezwaarschrift moet gericht worden aan:

Burgemeester en Wethouders van Rotterdam
Coolsingel 40
3011 AE Rotterdam

Indien tegen dit besluit bij Burgemeester en Wethouders bezwaar wordt ingediend kan overeenkomstig het bepaalde in artikel 36 van de Wet op de Raad van State en artikel 8:81 van de Algemene wet bestuursrecht een verzoek tot het treffen van een voorlopige voorziening worden ingediend. Dit verzoek moet worden gericht aan:

De Voorzitter van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State
Postbus 20019
2500 EA Den Haag

SOB 48780
Rotterdam, 26 februari 2002.

Vaststelling bestemmingsplan "Olympus"

Aan de Gemeenteraad.

Inleiding

Het bestemmingsplan "Olympus" biedt het juridisch kader om ontwikkelingen mogelijk te maken op het voormalig "Piet Smitterrein" en de Stadiondriehoek.

Het hoofdmotief voor het stedenbouwkundig plan was de vormgeving van de Veranda (het voormalig "Piet Smitterrein") als een stedenbouwkundige eenheid met een zeer eigen karakter, waarbij de bijzondere mogelijkheden van de ligging aan de rivier en de Stadionweg maximaal benut zouden worden.

In programmatisch opzicht gezien, omvat het plan drie categorieën functies, die over de volle lengte van de Veranda in zones achter elkaar uitgestrekt worden:

- commerciële functies (circa. 40.000 m²);
- woningen (circa. 1.300);
- parkeergelegenheid (circa 700 parkeerplaatsen).

Naar aanleiding van de inspraak en het wettelijk vooroverleg ex artikel 10 Besluit op de Ruimtelijke Ordening hebben de onderstaande onderwerpen de nodige aandacht gevraagd:

Programmering kantoren

Met de doortrekking van de TramPlus in 2003 wordt een openbaar vervoersontsluiting van het gebied gerealiseerd, dat nagenoeg voldoet aan de criteria van een zogenaamde B-locatie. Met het terugbrengen van de aanvankelijke omvang van zelfstandige kantoren van 7.500 m² naar 3.500 m² is voor het plangebied een aanvaardbare oplossing gevonden.

Programmering detailhandel

Als gevolg van een inspraakreactie is de thematische detailhandel (sport en recreatie) wijze ondersteund door in de erfpachtaakte uitdrukkelijk te bepalen dat alleen functies binnen het thema sport en recreatie zijn toegelaten. Met betrekking tot de detailhandel wordt daarbij tevens aangegeven wat niet onder dit thema wordt verstaan (o.a. voedsel, snoep, huishoudelijke artikelen en mode).

Bebouwing stadiondriehoek

Tijdens het planproces is gebleken dat intensivering van bebouwing mede ten behoeve van horeca op de hoek Stadionweg/Marathonweg tot de mogelijkheden behoort.

Met inachtneming van de gewenste zichtlijnen vanaf de Stadionweg op het Stadion Feijenoord en het erbij behorende oefenterrein wordt extra



bebouwing binnen de Stadiondriehoek gedurende de planperiode niet uitgesloten geacht. Op grond van een aan het plan toegevoegde wijzigingsbevoegdheid kan deze extra bebouwing gerealiseerd worden.

Deelrapport Parkeerbehoefte Veranda

Het als bijlage bij onderhavig bestemmingsplan gevoegde deelrapport geeft aan welke maximale parkeercapaciteit bereikt kan worden, rekening houdend met gestegen autobezit en in samenhang daarmee de in voorbereiding zijnde strengere norm voor wonen, alsmede het dubbelgebruik. Het parkeerplan concludeert een resultaat van ca. 700 parkeerplaatsen ten behoeve van het Stadion. Wij constateren dat het aanvankelijk beoogde aantal van 900 parkeerplaatsen niet haalbaar is, niet in de laatste plaats omdat ten tijde van vaststelling van het beoogde aantal parkeerplaatsen de genoemde factoren niet voorzien konden worden.

Woningdifferentiatie

Conform de brief d.d. 7 november 1997 van wethouder Stadsvernieuwing en Volkshuisvesting c.a. aan de heer Anker van Amstelland Vastgoed (AVG) en het aanvullend besluit in de wethoudersstaf d.d. 20 september 1999 moeten er in het plan Olympus 170 huurwoningen gerealiseerd worden, waarvan 50 in de bereikbare en 120 in de goedkope huur. Van deze woningen zijn er 110 in aanbouw in Blok E. Vervolgens dienen er nog met het oog op een doorstroming van senioren uit grote woningen naar kleinere (nieuwbouw)woningen, 60 goedkope huurwoningen geschikt voor senioren gerealiseerd te worden in blok I. Overigens wijzen de eerste onderzoeksresultaten (COS – nov. 2001) nog op een vrij klein aandeel van huishoudens boven de 55 jaar (19%). Ongeveer de helft van de kopers van de eerste 2 bouwblokken zijn tussen de 25 en 40 jaar.

Zorgvoorzieningen

In het plangebied worden circa 1300 woningen gerealiseerd, vooral bestaande uit appartementen. Omdat het plangebied relatief geïsoleerd is gesitueerd ten opzichte van zijn omgeving is de aanwezigheid van voorzieningen voor de eerste levensbehoeften van belang. In het plan is ruimte gecreëerd voor o.a. een supermarkt. Amstelland heeft contacten met een supermarktketen die zich in de onderbouw van het 'Van Gogh-complex' zal gaan vestigen.

Het bestemmingsplan biedt daarnaast binnen de bestemming "Woondoeleinden" voldoende ruimte voor het realiseren van maatschappelijke voorzieningen en praktijkruimtes, zoals dienstencentrum voor ouderen, ruimte voor huisarts, tandarts e.d. Uiteraard wordt door marktomstandigheden bepaald of deze functies er ook daadwerkelijk komen.

Milieuaspecten

Op 12 november 2001 is het besluit "hogere waarden wegverkeerslawaaï" en het besluit "hogere waarden railverkeerslawaaï" ten behoeve van het onderhavige bestemmingsplan namens ons college door directeur Gemeentewerken genomen. Deze besluiten zijn als bijlage aan het plan toegevoegd.



Terinzagelegging

Het ontwerpbestemmingsplan "Olympus" heeft met ingang van vrijdag 23 november 2001 gedurende een periode van vier weken voor een ieder ter inzage gelegen, dat wil zeggen tot en met 21 december 2001. Gedurende de terinzagelegging zijn zienswijzen ingediend door Gasunie West, Postbus 444, 2740 AK Waddinxveen.

Samenvatting van de zienswijzen en commentaar

1. Binnen het onderhavige plangebied is de aldaar aanwezige aardgastransportleiding ondergebracht in artikel 28 "leidingstraat" van de voorschriften. Daar de aanduiding "leidingstraat" op de plankaart uit een lijn bestaat, overeenkomstig de ligging van de aardgastransportleiding, vreest reclamant dat door het ontbreken van een breedteaanduiding thans geen gronden als bedoeld zijn aangegeven. Voor een veilig en bedrijfszeker gastransport en ter voorkoming van gevaar voor goederen en personen dient de bestemming voor wat betreft de aardgastransportleiding, een breedte te krijgen van 4 meter ter weerszijden van de hartlijn van de leiding. Reclamant verzoekt de bestemming "leidingstraat" in diër voege aan te passen.
2. Reclamant is van mening dat alleen het opnemen van bebouwingsbepalingen onvoldoende is om een veilig en bedrijfszeker gastransport te waarborgen en stelt voor bepaalde werkzaamheden die, uitgevoerd binnen een strook van vier meter ter weerszijden van de hartlijn van de aardgastransportleiding een veilig en bedrijfszeker gastransport in gevaar kunnen brengen of gevaar voor personen en/of goederen kunnen opleveren, behoudens vrijstelling en een aanlegvergunning niet toe te laten.

Commentaar ad 1. en 2.

Er is geen belemmering om de door reclamant voorgestelde veiligheidsstrook van vier meter breed ter weerszijden van de hartlijn van de aardgastransportleiding in de bestemming "leidingstraat" op te nemen. Dit geldt ook voor het opnemen van een aanlegvergunningstelsel voor het uitvoeren van werken en/of werkzaamheden in of op de betreffende gronden. Op grond hiervan komen wij tot de conclusie de naar voren gebrachte zienswijzen gegrond te achten.

Wij stellen u voor artikel 28 van de voorschriften van het ontwerp bestemmingsplan "Olympus" volgens onderstaande redactie te vervangen:

Artikel 28 LEIDINGSTRAAT

1. Doeleinden

Binnen 4 meter ter weerszijden van de hartlijn van de aanduiding "leidingstraat" zijn de gronden bestemd voor:

- a. de aanleg en instandhouding van een ondergrondse aardgastransportleiding en ondergrondse energie- en transportleidingen voor gassen, vloeistoffen en vaste stoffen en



- leidingen ten behoeve van ondergrondse telecommunicatielijnen met de daarbij behorende voorzieningen;
- b. alsmede voor “Verblijfsgebied”, “Verkeersgebied”, “(Hoofd)verzamelweg” en “Waterkering”, als bedoeld in respectievelijk de artikelen 22, 23, 24 en 26, zulks met inbegrip van kruisingen van de leidingstraat met wegen en waterlopen en de daarbij behorende kunstwerken als bruggen en duikers voor zover de gronden mede als zodanig zijn bestemd.

2. Bebouwing

- a. De in het eerste lid bedoelde gronden hebben een veiligheidsstrook van 4 meter breed ter weerszijden van de hartlijn van de op de plankaart aangegeven aardgastransportleiding;
- b. Op of in de in lid 1, onder a. bedoelde gronden mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van de exploitatie en het beheer van de leidingen en lijnen worden gebouwd;
- c. Gebouwen en bouwwerken ten behoeve van de in lid 1, onder b. bedoelde bestemmingen zijn uitsluitend toegelaten indien de belangen in verband met de betrokken leiding(en) zich hier niet tegen verzetten en burgemeester en wethouders hierover tevoren schriftelijk advies hebben ingewonnen bij de betrokken leidingbeheerder(s).

3. Aanlegvergunning

Het is verboden op of in de in lid 1 bedoelde gronden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (aanlegvergunning), ter plaatse van de in lid 1 bedoelde gronden, de volgende werken of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het aanleggen van wegen, fiets- en wandelpaden;
- b. het uitvoeren van graafwerkzaamheden anders dan normaal spit- en ploegwerk;
- c. het verlagen, afgraven, ophogen of egaliseren van grond;
- d. diepploegen;
- e. het aanbrengen van hoogopgaande en/of diepwortelende beplantingen;
- f. het indrijven van voorwerpen in de bodem;
- g. het aanleggen van waterlopen of het vergraven, verruimen of
- h. het plaatsen van onroerende objecten, geen gebouwen zijnde, zoals lichtmasten, wegwijzers en ander straatmeubilair;
- i. het permanent opslaan van goederen.
4. Het verbod als bedoeld in het vorige lid is niet van toepassing op werken en/of werkzaamheden, die:
- a. normaal onderhoud en beheer betreffen, waaronder normaal spit- en ploegwerk anders dan diepploegen;
- b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan;
- c. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende vergunning.



5. De in het vorige lid bedoelde werken en/of werkzaamheden zijn slechts toelaatbaar indien en voor zover met de belangen van de leiding(en) rekening wordt gehouden.

Overige door ons voorgestelde wijzigingen

- toevoeging van een wijzigingsbevoegdheid aan de bestemming "Recreatiedoeleinden" en toevoeging van een verwijzing naar deze wijzigingsbevoegdheid in de bestemming "Waterkering". De plankaart dient overeenkomstig te worden aangepast.

Ambtshalve voorgestelde wijzigingen

- redactionele wijzigingen in de "bestemmingen "Gemengde bebouwing 1, 4, 5, 6, 7", "Kantoren 1", "Groothandel", "Recreatieve doeleinden", "Verkeersgebied" en "(Hoofd)verzamelweg, voorzover het betreft de verwijzing naar artikel 26 "Waterkering";
- toevoeging van de bijlage "Deelrapport Parkeerbehoefte Veranda";
- toevoeging van het besluit hogere waarden wegverkeerslawaaï ten behoeve van het bestemmingsplan "Olympus" d.d. 12 november 2001;
- toevoeging van het besluit hogere waarden railverkeerslawaaï ten behoeve van het bestemmingsplan "Olympus" d.d. 12 november 2001;
- redactionele aanpassing van de toelichting naar de huidige stand van bestuurlijke documenten, zoals deze door uw raad zijn vastgesteld.

Het dagelijks bestuur van de deelgemeente IJsselmonde stemt in met bovengenoemde wijzigingen.

De commissie voor Ruimtelijke Ordening en Grondzaken heeft in haar vergadering van 5 februari 2002 positief geadviseerd.

Op grond van het bovenstaande stellen wij u voor, door het nemen van het hierbij behorende ontwerpbesluit, over te gaan tot vaststelling van het bestemmingsplan "Olympus", met overneming van de hierboven voorgestelde wijzigingen.

Burgemeester en wethouders van Rotterdam,

De Secretaris,

N. van Eck

De Burgemeester,

I.W. Opstelten



Ontwerpbesluit

De Raad van de gemeente Rotterdam,

Gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 26 februari 2002, SOB 48780;

overwegende, dat het ontwerpbestemmingsplan "Olympus" met ingang van 23 november 2001 gedurende vier weken voor een ieder ter heeft inzage gelegen;

dat gedurende die periode een zienswijze in ingekomen van Gasunie West, Postbus 444, 2740 AK Waddinxveen;

dat de zienswijze binnen de hiervoor gestelde termijn kenbaar is gemaakt en geacht moet worden aan de juiste instantie te zijn gericht, zodat reclamant in zijn zienswijze kan worden ontvangen;

dat de zienswijze samengevat is weergegeven in genoemd voorstel van burgemeester en wethouders;

dat hij de motivering van burgemeester en wethouders, vermeld in hun voorstel, welke dient te leiden tot het overnemen van de zienswijze, tot de zijne maakt;

gelet op het bepaalde in artikel 10 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening;

Besluit:

1. De zienswijze van Gasunie West te ontvangen;
2. De zienswijze van Gasunie West over te nemen en artikel 28 van de planvoorschriften te wijzigen, zoals voorgesteld overeenkomstig het in het bij dit besluit behorende voorstel;
3. De wijzigingen zoals vermeld in het bij dit besluit behorende voorstel in het ter inzage gelegde ontwerp-bestemmingsplan aan te brengen;
4. Het bestemmingsplan "Olympus" met inachtneming van de onder b. bedoelde wijzigingen vast te stellen overeenkomstig de bij dit besluit behorende en als zodanig gewaarmerkte plankaart, toelichting en voorschriften.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van 12 maart 2002.

De Secretaris,

De Voorzitter,





cc 32 (537)
GEDEPUTEERDE STATEN

provincie **HOLLAND** **ZUID**

DIRECTIE RUIMTE EN MOBILITEIT
afdeling Ruimtelijk Beheer

Burgemeester en Wethouders
van ROTTERDAM

CONTACTPERSOON
mr. E.J. Molenwijk
DOORKIESNUMMER
070 - 441 74 15
E-MAIL
molenwijk@pzh.nl

PROVINCIEHUIS
Zuid-Hollandplein 1
Postbus 90602
2509 LP Den Haag

TELEFOON
070 - 441 69 19
FAX
070 - 441 78 63
WEBSITE
www.pzh.nl

ONS KENMERK
DRM/ARB/02/1821B

UW KENMERK
-

BIJLAGEN
div.

DATUM

12 JUL 2002

ONDERWERP

Artikel 28 van de WRO; gedeeltelijk goedkeuren bestemmingsplan "Olympus".

Geacht college,

Hierbij zenden wij u toe - mede ten behoeve van de raad - twee exemplaren van ons besluit van heden, kenmerk DRM/ARB/02/1821A, tot gedeeltelijke goedkeuring van bovengenoemd bestemmingsplan. Deze toezending dient tevens te worden beschouwd als de in artikel 28, lid 5, van de Wet op de Ruimtelijke Ordening bedoelde bekendmaking.

Twee door ons gewaarmerkte plansets alsmede enkele niet-gewaarmerkte plansets zenden wij hierbij retour.

Hoogachtend,

Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland,
griffier,

voorzitter,

M.H.J. van Wieringen-Wagenaar

J. Franssen

Tram 1 en 9 en
bus 65 en 88 stoppen
bij het provinciehuis.
Vanaf station Den Haag CS
is het tien minuten lopen.
De parkeerruimte voor
auto's is beperkt.

AFSCHRIFT AAN

- dS+V, afdeling Juridische Zaken, Postbus 6699, 3002 AR Rotterdam;
- de Provinciale Planologische Commissie in Zuid-Holland;
- VROM-inspectie regio Zuid-West, Postbus 5312, 2280 HH Rijswijk.

VERZONDEN - 2002



GEDEPUTEERDE STATEN

provincie **HOLLAND** **ZUID**

DIRECTIE RUIMTE EN MOBILITEIT
afdeling Ruimtelijk Beheer

Burgemeester en Wethouders
van ROTTERDAM

CONTACTPERSOON
mr. E.J. Molenwijk
DOORKIESNUMMER
070 - 441 74 15
E-MAIL
molenwijk@pzh.nl

PROVINCIEHUIS
Zuid-Hollandplein 1
Postbus 90602
2509 LP Den Haag

TELEFOON
070 - 441 69 19
FAX
070 - 441 78 63
WEBSITE
www.pzh.nl

ONS KENMERK
DRM/ARB/02/1821A

UW KENMERK

BIJLAGEN

DATUM

- 2 JULI 2002

BESLUIT VAN GEDEPUTEERDE STATEN VAN ZUID-HOLLAND MET BETREKKING TOT HET
BESTEMMINGSPLAN "OLYMPUS", GEMEENTE ROTTERDAM

I. Inleiding

Bij brief van 3 april 2002 hebben Burgemeester en Wethouders van Rotterdam ons verzocht om goedkeuring van het door de raad van die gemeente op 12 maart 2002 vastgestelde bestemmingsplan "Olympus", bestaande uit een kaart en uit voorschriften als bedoeld in artikel 10 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening (WRO).

Het plan is behandeld in de vergadering van de Provinciale Planologische Commissie (PPC) in Zuid-Holland van 20 juni 2002.

II. Beoordeling plan

Het plan omvat de Stadiondriehoek en De Veranda met het voormalige Piet Smitterrein aan de Maas. Het plan maakt onder andere de ontwikkeling mogelijk van het voormalige Piet Smitterrein met woningbouw en commerciële functies, zoals een bioscoop (3.000 stoelen) en grootschalige detailhandel met het thema "sport en recreatie".

III. Beoordeling plan

Het plan maakt de ontwikkeling mogelijk van een concentratie grootschalige perifere detailhandel met het thema "sport en recreatie". Dit thema sluit aan bij de overige functies in het gebied: onder andere een stadion, sportvoorzieningen en een bioscoop. Het thema "sport en recreatie" verbindt alle functies in het gebied.

Het provinciaal beleid ten aanzien van grootschalige perifere detailhandel is onder andere verwoord in de "Nota Planbeoordeling 2002", de "Structuurvisie Detailhandel" (1997) en de nota "Perifere Detailhandel in Zuid-Holland" (1986). Uitgangspunt van het provinciaal beleid is dat de vestiging van grootschalige detailhandel buiten de bestaande (winkel)centra dient te worden tegengegaan. Het beleid is gericht op het versterken van de bestaande centra. Uitzonderingen zijn

Tram 1 en 9 en
bus 65 en 88 stoppen
bij het provinciehuis.
Vanaf station Den Haag CS
is het tien minuten lopen.
De parkeerruimte voor
auto's is beperkt.

num3

mogelijk voor een beperkt aantal branches die niet in de bestaande centra zijn in te passen. Het gaat daarbij bijvoorbeeld om meubelzaken, bouwmarkten en detailhandel in zeer volumineuze goederen. In dit geval heeft de PPC daarenboven ingestemd met de vestiging van grootschalige detailhandel met het thema "sport en recreatie". Reden hiervoor is de bijzondere relatie met de overige functies in het gebied. Daarnaast is uit onderzoek gebleken dat de bestaande detailhandelsstructuur niet wordt aangetast. Het Regionaal Economisch Overleg (REO) Rijnmond heeft hierover positief geadviseerd.

Ten aanzien van grootschalige perifere detailhandel geldt een ondergrens van 1.000 m². Kleinere zaken zijn in principe goed inpasbaar in de bestaande winkelcentra. De regeling in de planvoorschriften laat echter ook kleinere zaken toe. Het gaat om een zogenaamde "restruimteregeling" die is ondergebracht in artikel 15, lid 2, sub b. Op grond van deze regeling zijn drie detailhandelsvestigingen toelaatbaar met een omvang van 500-1.000 m². Daarnaast is een nog verdergaande vrijstellingsregeling opgenomen in artikel 15, lid 3. Toepassing van deze vrijstelling kan leiden tot zeven vestigingen kleiner dan 1.000 m². De gemeente stelt dat deze regeling nodig is, aangezien na uitgifte van de totale ruimte soms onvoldoende restruimte over blijft. Wij zijn van mening dat bij de uitgifte rekening moet worden gehouden met een evenwichtige verdeling van de beschikbare ruimte. Daar komt bij dat de eventuele restruimte ook opgevuld kan worden met horecafuncties. De planvoorschriften laten dit toe.

Gelet op het voorgaande onthouden wij goedkeuring aan artikel 15, lid 2, sub b en artikel 15, lid 3, van de planvoorschriften.

Voor het overige is het plan in overeenstemming met het rijks- en provinciaal beleid.

IV. Bedenkingen

Bij ons college zijn geen bedenkingen ingediend tegen het vastgestelde plan.

V. Beslissing

Gezien het voorgaande en mede gelet op de Wet op de Ruimtelijke Ordening besluiten wij:

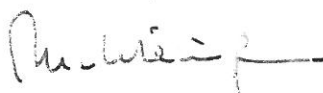
1. aan het plan goedkeuring te onthouden wat betreft artikel 15, lid 2, sub b en artikel 15, lid 3, van de planvoorschriften;
2. het plan voor het overige goed te keuren;
3. ingevolge artikel 11, lid 7, van de Wet op de Ruimtelijke Ordening te bepalen, dat de besluiten van Burgemeester en Wethouders tot wijziging van het bestemmingsplan, als bedoeld in artikel 13, lid 4, artikel 19, lid 3, en artikel 20, lid 3, van de planvoorschriften, geen goedkeuring van ons college behoeven;
4. het gemeentebestuur te wijzen op artikel 30 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening;
5. wat betreft beroep tegen dit besluit te wijzen op het gestelde in artikel 54 van die wet;
6. dit besluit te zenden aan:
 - a. Burgemeester en Wethouders van Rotterdam;

ONS KENMERK
DRM/ARB/02/1821A
PAGINA 3/3

6. dit besluit te zenden aan:
- a. Burgemeester en Wethouders van Rotterdam;
 - b. de raad van de gemeente Rotterdam;
 - c. dS+V, afdeling Juridische Zaken, Postbus 6699, 3002 AR Rotterdam;
 - d. de Provinciale Planologische Commissie in Zuid-Holland;
 - e. VROM-inspectie regio Zuid-West, Postbus 5312, 2280 HH Rijswijk.

Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland,
griffier,

voorzitter,



M.H.J. van Wieringen-Wagenaar



J. Franssen

VERZONDEN: - 2 10-11-2002

Vaststelling bestemmingsplan "Olympus"

Aan de Gemeenteraad.

Inleiding

Het bestemmingsplan "Olympus" biedt het juridisch kader om ontwikkelingen mogelijk te maken op het voormalig "Piet Smitterrein" en de Stadiondriehoek.

Het hoofdmotief voor het stedenbouwkundig plan was de vormgeving van de Veranda (het voormalig "Piet Smitterrein") als een stedenbouwkundige eenheid met een zeer eigen karakter, waarbij de bijzondere mogelijkheden van de ligging aan de rivier en de Stadionweg maximaal benut zouden worden.

In programmatisch opzicht gezien, omvat het plan drie categorieën functies, die over de volle lengte van de Veranda in zones achter elkaar uitgestrekt worden:

- commerciële functies (circa. 40.000 m²);
- woningen (circa. 1.300);
- parkeergelegenheid (circa 700 parkeerplaatsen).

Naar aanleiding van de inspraak en het wettelijk vooroverleg ex artikel 10 Besluit op de Ruimtelijke Ordening hebben de onderstaande onderwerpen de nodige aandacht gevraagd:

Programmering kantoren

Met de doortrekking van de TramPlus in 2003 wordt een openbaar vervoersontsluiting van het gebied gerealiseerd, dat nagenoeg voldoet aan de criteria van een zogenaamde B-locatie. Met het terugbrengen van de aanvankelijke omvang van zelfstandige kantoren van 7.500 m² naar 3.500 m² is voor het plangebied een aanvaardbare oplossing gevonden.

Programmering detailhandel

Als gevolg van een inspraakreactie is de thematische detailhandel (sport en recreatie) wijze ondersteund door in de erfpachtake uitdrukkelijk te bepalen dat alleen functies binnen het thema sport en recreatie zijn toegelaten. Met betrekking tot de detailhandel wordt daarbij tevens aangegeven wat niet onder dit thema wordt verstaan (o.a. voedsel, snoep, huishoudelijke artikelen en mode).

Bebouwing stadiondriehoek

Tijdens het planproces is gebleken dat intensivering van bebouwing mede ten behoeve van horeca op de hoek Stadionweg/Marathonweg tot de mogelijkheden behoort.

Met inachtneming van de gewenste zichtlijnen vanaf de Stadionweg op het Stadion Feijenoord en het erbij behorende oefenterrein wordt extra



bebouwing binnen de Stadiondriehoek gedurende de planperiode niet uitgesloten geacht. Op grond van een aan het plan toegevoegde wijzigingsbevoegdheid kan deze extra bebouwing gerealiseerd worden.

Deelrapport Parkeerbehoefte Veranda

Het als bijlage bij onderhavig bestemmingsplan gevoegde deelrapport geeft aan welke maximale parkeercapaciteit bereikt kan worden, rekening houdend met gestegen autobezit en in samenhang daarmee de in voorbereiding zijnde strengere norm voor wonen, alsmede het dubbelgebruik. Het parkeerplan concludeert een resultaat van ca. 700 parkeerplaatsen ten behoeve van het Stadion. Wij constateren dat het aanvankelijk beoogde aantal van 900 parkeerplaatsen niet haalbaar is, niet in de laatste plaats omdat ten tijde van vaststelling van het beoogde aantal parkeerplaatsen de genoemde factoren niet voorzien konden worden.

Woningdifferentiatie

Conform de brief d.d. 7 november 1997 van wethouder Stadsvernieuwing en Volkshuisvesting c.a. aan de heer Anker van Amstelland Vastgoed (AVG) en het aanvullend besluit in de wethoudersstaf d.d. 20 september 1999 moeten er in het plan Olympus 170 huurwoningen gerealiseerd worden, waarvan 50 in de bereikbare en 120 in de goedkope huur. Van deze woningen zijn er 110 in aanbouw in Blok E. Vervolgens dienen er nog met het oog op een doorstroming van senioren uit grote woningen naar kleinere (nieuwbouw)woningen, 60 goedkope huurwoningen geschikt voor senioren gerealiseerd te worden in blok I. Overigens wijzen de eerste onderzoeksresultaten (COS – nov. 2001) nog op een vrij klein aandeel van huishoudens boven de 55 jaar (19%). Ongeveer de helft van de kopers van de eerste 2 bouwblokken zijn tussen de 25 en 40 jaar.

Zorgvoorzieningen

In het plangebied worden circa 1300 woningen gerealiseerd, vooral bestaande uit appartementen. Omdat het plangebied relatief geïsoleerd is gesitueerd ten opzichte van zijn omgeving is de aanwezigheid van voorzieningen voor de eerste levensbehoeften van belang. In het plan is ruimte gecreëerd voor o.a. een supermarkt. Amstelland heeft contacten met een supermarktketen die zich in de onderbouw van het 'Van Gogh-complex' zal gaan vestigen.

Het bestemmingsplan biedt daarnaast binnen de bestemming "Woondoeleinden" voldoende ruimte voor het realiseren van maatschappelijke voorzieningen en praktijkruimtes, zoals dienstencentrum voor ouderen, ruimte voor huisarts, tandarts e.d. Uiteraard wordt door marktomstandigheden bepaald of deze functies er ook daadwerkelijk komen.

Milieuaspecten

Op 12 november 2001 is het besluit "hogere waarden wegverkeerslawaaï" en het besluit "hogere waarden railverkeerslawaaï" ten behoeve van het onderhavige bestemmingsplan namens ons college door directeur Gemeentewerken genomen. Deze besluiten zijn als bijlage aan het plan toegevoegd.



Terinzagelegging

Het ontwerpbestemmingsplan "Olympus" heeft met ingang van vrijdag 23 november 2001 gedurende een periode van vier weken voor een ieder ter inzage gelegen, dat wil zeggen tot en met 21 december 2001. Gedurende de terinzagelegging zijn zienswijzen ingediend door Gasunie West, Postbus 444, 2740 AK Waddinxveen.

Samenvatting van de zienswijzen en commentaar

1. Binnen het onderhavige plangebied is de aldaar aanwezige aardgastransportleiding ondergebracht in artikel 28 "leidingstraat" van de voorschriften. Daar de aanduiding "leidingstraat" op de plankaart uit een lijn bestaat, overeenkomstig de ligging van de aardgastransportleiding, vreest reclamant dat door het ontbreken van een breedteaanduiding thans geen gronden als bedoeld zijn aangegeven. Voor een veilig en bedrijfszeker gastransport en ter voorkoming van gevaar voor goederen en personen dient de bestemming voor wat betreft de aardgastransportleiding, een breedte te krijgen van 4 meter ter weerszijden van de hartlijn van de leiding. Reclamant verzoekt de bestemming "leidingstraat" in diër voege aan te passen.
2. Reclamant is van mening dat alleen het opnemen van bebouwingsbepalingen onvoldoende is om een veilig en bedrijfszeker gastransport te waarborgen en stelt voor bepaalde werkzaamheden die, uitgevoerd binnen een strook van vier meter ter weerszijden van de hartlijn van de aardgastransportleiding een veilig en bedrijfszeker gastransport in gevaar kunnen brengen of gevaar voor personen en/of goederen kunnen opleveren, behoudens vrijstelling en een aanlegvergunning niet toe te laten.

Commentaar ad 1. en 2.

Er is geen belemmering om de door reclamant voorgestelde veiligheidsstrook van vier meter breed ter weerszijden van de hartlijn van de aardgastransportleiding in de bestemming "leidingstraat" op te nemen. Dit geldt ook voor het opnemen van een aanlegvergunningstelsel voor het uitvoeren van werken en/of werkzaamheden in of op de betreffende gronden. Op grond hiervan komen wij tot de conclusie de naar voren gebrachte zienswijzen gegrond te achten.

Wij stellen u voor artikel 28 van de voorschriften van het ontwerp bestemmingsplan "Olympus" volgens onderstaande redactie te vervangen:

Artikel 28 LEIDINGSTRAAT

1. Doeleinden

Binnen 4 meter ter weerszijden van de hartlijn van de aanduiding "leidingstraat" zijn de gronden bestemd voor:

- a. de aanleg en instandhouding van een ondergrondse aardgastransportleiding en ondergrondse energie- en transportleidingen voor gassen, vloeistoffen en vaste stoffen en



- leidingen ten behoeve van ondergrondse telecommunicatielijnen met de daarbij behorende voorzieningen;
- b. alsmede voor "Verblijfsgebied", "Verkeersgebied", "(Hoofd)verzamelweg" en "Waterkering", als bedoeld in respectievelijk de artikelen 22, 23, 24 en 26, zulks met inbegrip van kruisingen van de leidingstraat met wegen en waterlopen en de daarbij behorende kunstwerken als bruggen en duikers voor zover de gronden mede als zodanig zijn bestemd.

2. **Bebouwing**

- a. De in het eerste lid bedoelde gronden hebben een veiligheidsstrook van 4 meter breed ter weerszijden van de hartlijn van de op de plankaart aangegeven aardgastransportleiding;
- b. Op of in de in lid 1, onder a. bedoelde gronden mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van de exploitatie en het beheer van de leidingen en lijnen worden gebouwd;
- c. Gebouwen en bouwwerken ten behoeve van de in lid 1, onder b. bedoelde bestemmingen zijn uitsluitend toegelaten indien de belangen in verband met de betrokken leiding(en) zich hier niet tegen verzetten en burgemeester en wethouders hierover tevoren schriftelijk advies hebben ingewonnen bij de betrokken leidingbeheerder(s).

3. **Aanlegvergunning**

Het is verboden op of in de in lid 1 bedoelde gronden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (aanlegvergunning), ter plaatse van de in lid 1 bedoelde gronden, de volgende werken of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het aanleggen van wegen, fiets- en wandelpaden;
- b. het uitvoeren van graafwerkzaamheden anders dan normaal spit- en ploegwerk;
- c. het verlagen, afgraven, ophogen of egaliseren van grond;
- d. diepploegen;
- e. het aanbrengen van hoogopgaande en/of diepwortelende beplantingen;
- f. het indrijven van voorwerpen in de bodem;
- g. het aanleggen van waterlopen of het vergraven, verruimen of
- h. het plaatsen van onroerende objecten, geen gebouwen zijnde, zoals lichtmasten, wegwijzers en ander straatmeubilair;
- i. het permanent opslaan van goederen.
4. Het verbod als bedoeld in het vorige lid is niet van toepassing op werken en/of werkzaamheden, die:
- a. normaal onderhoud en beheer betreffen, waaronder normaal spit- en ploegwerk anders dan diepploegen;
- b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan;
- c. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende vergunning.



5. De in het vorige lid bedoelde werken en/of werkzaamheden zijn slechts toelaatbaar indien en voor zover met de belangen van de leiding(en) rekening wordt gehouden.

Overige door ons voorgestelde wijzigingen

- toevoeging van een wijzigingsbevoegdheid aan de bestemming "Recreatieve doeleinden" en toevoeging van een verwijzing naar deze wijzigingsbevoegdheid in de bestemming "Waterkering". De plankaart dient overeenkomstig te worden aangepast.

Ambtshalve voorgestelde wijzigingen

- redactionele wijzigingen in de "bestemmingen "Gemengde bebouwing 1, 4, 5, 6, 7", "Kantoren 1", "Groothandel", "Recreatieve doeleinden", "Verkeersgebied" en "(Hoofd)verzamelweg, voorzover het betreft de verwijzing naar artikel 26 "Waterkering";
- toevoeging van de bijlage "Deelrapport Parkeerbehoefte Veranda";
- toevoeging van het besluit hogere waarden wegverkeerslawaaï ten behoeve van het bestemmingsplan "Olympus" d.d. 12 november 2001;
- toevoeging van het besluit hogere waarden railverkeerslawaaï ten behoeve van het bestemmingsplan "Olympus" d.d. 12 november 2001;
- redactionele aanpassing van de toelichting naar de huidige stand van bestuurlijke documenten, zoals deze door uw raad zijn vastgesteld.

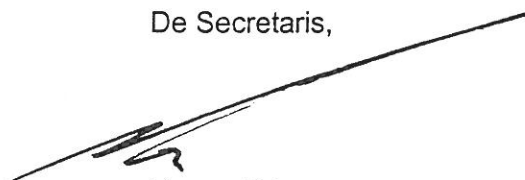
Het dagelijks bestuur van de deelgemeente IJsselmonde stemt in met bovengenoemde wijzigingen.

De commissie voor Ruimtelijke Ordening en Grondzaken heeft in haar vergadering van 5 februari 2002 positief geadviseerd.

Op grond van het bovenstaande stellen wij u voor, door het nemen van het hierbij behorende ontwerpbesluit, over te gaan tot vaststelling van het bestemmingsplan "Olympus", met overneming van de hierboven voorgestelde wijzigingen.

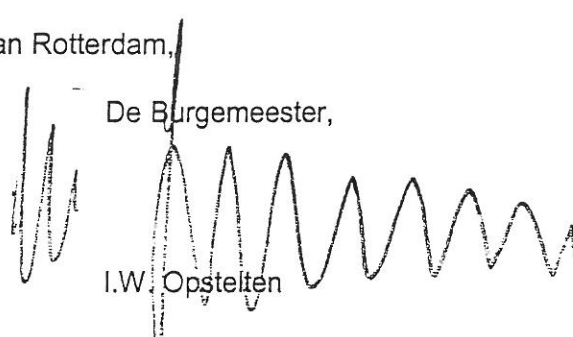
Burgemeester en wethouders van Rotterdam,

De Secretaris,



N. van Eck

De Burgemeester,



I.W. Opstelten



Ontwerpbesluit

De Raad van de gemeente Rotterdam,

Gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 26 februari 2002, SOB 48780;

overwegende, dat het ontwerpbestemmingsplan "Olympus" met ingang van 23 november 2001 gedurende vier weken voor een ieder ter heeft inzage gelegen;

dat gedurende die periode een zienswijze in ingekomen van Gasunie West, Postbus 444, 2740 AK Waddinxveen;

dat de zienswijze binnen de hiervoor gestelde termijn kenbaar is gemaakt en geacht moet worden aan de juiste instantie te zijn gericht, zodat reclamant in zijn zienswijze kan worden ontvangen;

dat de zienswijze samengevat is weergegeven in genoemd voorstel van burgemeester en wethouders;

dat hij de motivering van burgemeester en wethouders, vermeld in hun voorstel, welke dient te leiden tot het overnemen van de zienswijze, tot de zijne maakt;

gelet op het bepaalde in artikel 10 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening;

Besluit:

1. De zienswijze van Gasunie West te ontvangen;
2. De zienswijze van Gasunie West over te nemen en artikel 28 van de planvoorschriften te wijzigen, zoals voorgesteld overeenkomstig het in het bij dit besluit behorende voorstel;
3. De wijzigingen zoals vermeld in het bij dit besluit behorende voorstel in het ter inzage gelegde ontwerp-bestemmingsplan aan te brengen;
4. Het bestemmingsplan "Olympus" met inachtneming van de onder b. bedoelde wijzigingen vast te stellen overeenkomstig de bij dit besluit behorende en als zodanig gewaarmerkte plankaart, toelichting en voorschriften.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van 12 maart 2002.

De Secretaris,

De Voorzitter,



De Raad van de gemeente Rotterdam,

Gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 26 februari 2002, SOB 48780;

overwegende, dat het ontwerpbestemmingsplan "Olympus" met ingang van 23 november 2001 gedurende vier weken voor een ieder ter heeft inzage gelegen;

dat gedurende die periode een zienswijze in ingekomen van Gasunie West, Postbus 444, 2740 AK Waddinxveen;

dat de zienswijze binnen de hiervoor gestelde termijn kenbaar is gemaakt en geacht moet worden aan de juiste instantie te zijn gericht, zodat reclamant in zijn zienswijze kan worden ontvangen;

dat de zienswijze samengevat is weergegeven in genoemd voorstel van burgemeester en wethouders;

dat hij de motivering van burgemeester en wethouders, vermeld in hun voorstel, welke dient te leiden tot het overnemen van de zienswijze, tot de zijne maakt;

gelet op het bepaalde in artikel 10 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening;

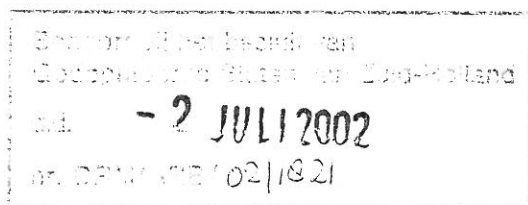
Besluit:

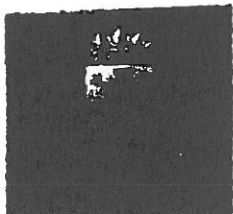
1. De zienswijze van Gasunie West te ontvangen;
2. De zienswijze van Gasunie West over te nemen en artikel 28 van de planvoorschriften te wijzigen, zoals voorgesteld overeenkomstig het in het bij dit besluit behorende voorstel;
3. De wijzigingen zoals vermeld in het bij dit besluit behorende voorstel in het ter inzage gelegde ontwerp-bestemmingsplan aan te brengen;
4. Het bestemmingsplan "Olympus" met inachtneming van de onder b. bedoelde wijzigingen vast te stellen overeenkomstig de bij dit besluit behorende en als zodanig gewaarmerkte plankaart, toelichting en voorschriften.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van 12 maart 2002.

De Secretaris

De Voorzitter,



provincie **HOLLAND**
ZUID

DIRECTIE RUIMTE EN MOBILITEIT
afdeling Ruimtelijk Beheer

CONTACTPERSOON
mr. E.J. Molenwijk
DOORKIESNUMMER
070 - 441 74 15
E-MAIL
molenwijk@pzh.nl

PROVINCIEHUIS
Zuid-Hollandplein 1
Postbus 90602
2509 LP Den Haag

TELEFOON
070 - 441 66 11
FAX
070 - 441 78 63
WEBSITE
www.zuid-holland.nl

GEDEPUTEERDE STATEN

05/48

De raad van de gemeente
ROTTERDAM

ONS KENMERK
DRM/ARB/04/1899A

UW KENMERK

BIJLAGEN

DATUM

21 DEC. 2004

HERNIEUWD BESLUIT VAN GEDEPUTEERDE STATEN VAN ZUID-HOLLAND MET
BETREKKING TOT ENKELE ONDERDELEN VAN HET BESTEMMINGSPLAN "OLYMPUS" VAN
DE GEMEENTE ROTTERDAM, NAAR AANLEIDING VAN DE UITSpraak VAN DE AFDELING
BESTUURSRECHTSpraak VAN DE RAAD VAN STATE VAN 8 OKTOBER 2003

I. Inleiding

Bij besluit van 2 juli 2002, kenmerk DRGG/ARB/02/1821A, hebben wij het door de raad van de gemeente Rotterdam op 12 maart 2002 vastgestelde bestemmingsplan "Olympus" (hierna te noemen: het plan) gedeeltelijk goedgekeurd. Naar aanleiding van tegen ons besluit ingestelde beroepen heeft de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State bij uitspraak van 8 oktober 2003 (kenmerk 200204712/1) ons besluit op een aantal onderdelen vernietigd. De Afdeling heeft op dat punt niet zelf in de zaak voorzien. Ingevolge de Wet op de Ruimtelijke Ordening en de Algemene wet bestuursrecht dienen wij, met inachtneming van de uitspraak van de Raad van State, een nieuw besluit te nemen ten aanzien van de bewuste vernietigde onderdelen van ons besluit. Wij hebben ons naar aanleiding van de uitspraak van de Raad van State opnieuw beraden. Naar aanleiding daarvan hebben wij ten aanzien van de betreffende onderdelen van het plan het volgende overwogen en besloten.

II. Overwegingen

De planvoorschriften artikel 15, lid 2, sub b, en artikel 15, lid 3.

Bij ons oorspronkelijke besluit onthielden wij goedkeuring aan bovengenoemde planvoorschriften, aangezien die de vestiging mogelijk maken van (perifere) detailhandel in het thema "sport en recreatie" met een oppervlakte van minder dan 1.000 m² per vestiging. Het gaat om een vrijstellingsregeling voor zogenaamde "restruimte". Tegen ons besluit is beroep ingediend door Burgemeester en Wethouders van Rotterdam en Amstelland Ontwikkeling BV.

Tram 9 en
bus 65 en 88 stoppen
bij het provinciehuis.
Vanaf station Den Haag CS
is het tien minuten lopen.
De parkeerruimte voor
auto's is beperkt.

numa

AFDELING RUIMTELIJK BEHEER IS INSGEHEER GECERTIFICEERD

De Afdeling was van oordeel dat wij ons besluit onvoldoende hebben gemotiveerd. Op grond van het provinciaal beleid geldt de voor perifere detailhandel gehanteerde ondergrens uitsluitend voor bouwmarkten en meubelbedrijven. Voor andere branches geldt geen ondergrens. Daarnaast blijkt uit de provinciale Structuurvisie detailhandel uit 1997, niet dat het plangebied (het voormalige Piet Smitterrein) wordt gerekend tot een grootschalige of perifere detailhandelslocatie. Bovendien hebben wij onvoldoende rekening gehouden met de gevolgen voor de uitvoerbaarheid van het plan.

Ten aanzien daarvan merken wij het volgende op.

Het provinciaal beleid ten aanzien van grootschalige perifere detailhandel is onder andere verwoord in de Nota Planbeoordeling 2002, de Structuurvisie detailhandel uit 1997 en de nota Perifere detailhandel in Zuid-Holland (1986). Uitgangspunt van het provinciaal beleid is dat de vestiging van grootschalige detailhandel buiten de centra van steden en dorpen dient te worden tegengaan. Het beleid is gericht op het versterken van de bestaande centra.

Uitzonderingen zijn mogelijk voor een beperkt aantal branches die niet of moeilijk inpasbaar zijn in de bestaande centra vanwege het karakter van de goederen (categorie 1) of de grootschaligheid van het assortiment (categorie 2). Bij categorie 1 gaat het om detailhandel in brand- en explosiegevaarlijke goederen, detailhandel in zeer volumineuze goederen en tuincentra. Bij categorie 2 gaat het om bouwmarkten en meubelbedrijven. Voor deze laatste categorie geldt een ondergrens van 1.000 m², aangezien kleinere winkels goed inpasbaar zijn in de bestaande centra.

De status van de detailhandelslocatie in het plangebied "Olympus" moest ten tijde van de vaststelling van de provinciale 'Structuurvisie detailhandel' (1997) nog nader uitgewerkt worden. Na overleg met het Regionaal Economisch Overleg Rijnmond (REO Rijnmond) is gekozen voor een vestigingslocatie voor grootschalige perifere detailhandel met als thema "sport en recreatie". Tussen provincie en gemeente is niet in discussie dat het gaat om een perifere locatie. Detailhandel met als thema "sport en recreatie" behoort niet tot de branches die zijn toegestaan op perifere locaties. Deze vorm van detailhandel is namelijk goed inpasbaar in "gewone" winkelcentra. Bij wijze van uitzondering hebben wij in dit geval toch ingestemd met deze vorm van detailhandel, aangezien dit goed aansluit bij de overige functies in het plangebied (stadion, sportvoorzieningen en bioscoop). Het economisch en maatschappelijk belang bij de herontwikkeling van het voormalige Piet Smitterrein hebben wij daarbij in aanmerking genomen. Het thema "sport en recreatie" verbindt alle functies in het gebied. Bovendien is uit onderzoek gebleken dat van aantasting van de bestaande detailhandelsstructuur geen sprake is.

Aangezien sprake is van een uitzonderingssituatie voorziet het provinciaal beleid in dit geval niet in een regeling voor een minimummaat, zoals de ondergrens van 1.000 m² die van toepassing is bij bouwmarkten en meubelbedrijven. Naar onze mening kan echter aangesloten worden bij de regeling voor bouwmarkten en meubelbedrijven, daar ook voor detailhandel met het thema "sport en recreatie" geldt dat zaken kleiner dan 1.000 m² goed inpasbaar zijn in de bestaande centra. De ondergrens van 1.000 m² geldt bovendien ook voor de zogenaamde "GDV-locaties". Dat zijn specifiek voor grootschalige detailhandelsvestigingen aangewezen locaties, zonder branchebeperking, goed door het openbaar vervoer

ONS KENMERK
DRM/ARB/04/1899A
PAGINA 3/3

ontsloten en buiten de bestaande centra. De enige daarvoor aangewezen vestigingslocatie in het Rijnmondgebied is Alexandrium II (Rotterdam).

Ondanks het voorgaande zien wij redenen in dit bijzondere geval toch in te stemmen met de restruimteregeling in het onderhavige bestemmingsplan. Het gaat namelijk om een vrijstellingsregeling, zodat de gemeente per geval een nadere belangenafweging zal moeten maken. Daar komt bij dat inmiddels is gebleken dat zonder restruimteregeling de verhuurbaarheid van de winkelruimtes in het geding is. Dit heeft gevolgen voor de uitvoerbaarheid van het plan.

Wij hebben dan ook, na een hernieuwde afweging van alle belangen, besloten het bestemmingsplan alsnog op deze onderdelen goed te keuren.

III. Beslissing

Gezien het voorgaande en mede gelet op de Wet op de Ruimtelijke Ordening besluiten wij:

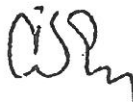
- a. het bestemmingsplan goed te keuren (wat betreft de onderdelen op welke punten ons eerdere goedkeuringsbesluit is vernietigd door de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State, zijnde artikel 15, lid 2, sub b en artikel 15, lid 3);
- b. wat betreft het beroep tegen dit besluit te wijzen op het gestelde in artikel 54 van die wet;
- c. dit besluit te zenden aan:
 1. Burgemeester en Wethouders van Rotterdam;
 2. de raad van die gemeente;
 3. de VROM-Inspectie regio Zuid-West, Postbus 29036, 3001 GA Rotterdam;
 4. Amstelland Ontwikkeling BV, Postbus 632, 3430 AP Nieuwegein.

Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland,
secretaris,

voorzitter,



M.H.J. van Wieringen-Wagenaar



J. Franssen

VERZONDEN 27 DEC. 2004



provincie **HOLLAND**
ZUID

GEDEPUTEERDE STATEN

DIRECTIE RUIMTE EN MOBILITEIT
afdeling Ruimtelijk Beheer

Burgemeester en Wethouders
van ROTTERDAM

CONTACTPERSOON

mr. E.J. Molenwijk

DOORKIESNUMMER

070 - 441 74 15

E-MAIL

molenwijk@pzh.nl

PROVINCIEHUIS

Zuid-Hollandplein 1

Postbus 90602

2509 LP Den Haag

TELEFOON

070 - 441 66 11

FAX

070 - 441 78 63

WEBSITE

www.zuid-holland.nl

ONS KENMERK

DRM/ARB/04/1899B

UW KENMERK

-

BIJLAGEN

2

DATUM

21 DEC. 2004

ONDERWERP

Bestemmingsplan "Olympus".

Geacht college,

Hierbij zenden wij u toe - mede ten behoeve van de raad - twee exemplaren van ons besluit van heden, kenmerk DRM/ARB/04/1899A, waarbij wij ten aanzien van een aantal onderdelen van bovengenoemd bestemmingsplan een nieuw besluit hebben genomen.

Deze toezending dient tevens te worden beschouwd als de in artikel 28, lid 5, van de Wet op de Ruimtelijke Ordening bedoelde bekendmaking.

Hoogachtend,

Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland,
secretaris,

voorzitter,

M.H.J. van Wieringen-Wagenaar

J. Franssen

Tram 9 en
bus 65 en 88 stoppen
bij het provinciehuis.
Vanaf station Den Haag CS
is het tien minuten lopen.
De parkeerruimte voor
auto's is beperkt.

VERZONDEN 27 DEC. 2004

numa

AFDELING RUIMTELIJK BEHEER IS VERANTWOORDELIJK

De Afdeling was van oordeel dat wij ons besluit onvoldoende hebben gemotiveerd. Op grond van het provinciaal beleid geldt de voor perifere detailhandel gehanteerde ondergrens uitsluitend voor bouwmarkten en meubelbedrijven. Voor andere branches geldt geen ondergrens. Daarnaast blijkt uit de provinciale Structuurvisie detailhandel uit 1997, niet dat het plangebied (het voormalige Piet Smitterrein) wordt gerekend tot een grootschalige of perifere detailhandelslocatie. Bovendien hebben wij onvoldoende rekening gehouden met de gevolgen voor de uitvoerbaarheid van het plan.

Ten aanzien daarvan merken wij het volgende op.

Het provinciaal beleid ten aanzien van grootschalige perifere detailhandel is onder andere verwoord in de Nota Planbeoordeling 2002, de Structuurvisie detailhandel uit 1997 en de nota Perifere detailhandel in Zuid-Holland (1986). Uitgangspunt van het provinciaal beleid is dat de vestiging van grootschalige detailhandel buiten de centra van steden en dorpen dient te worden tegengaan. Het beleid is gericht op het versterken van de bestaande centra.

Uitzonderingen zijn mogelijk voor een beperkt aantal branches die niet of moeilijk inpasbaar zijn in de bestaande centra vanwege het karakter van de goederen (categorie 1) of de grootschaligheid van het assortiment (categorie 2). Bij categorie 1 gaat het om detailhandel in brand- en explosiegevaarlijke goederen, detailhandel in zeer volumineuze goederen en tuincentra. Bij categorie 2 gaat het om bouwmarkten en meubelbedrijven. Voor deze laatste categorie geldt een ondergrens van 1.000 m², aangezien kleinere winkels goed inpasbaar zijn in de bestaande centra.

De status van de detailhandelslocatie in het plangebied "Olympus" moest ten tijde van de vaststelling van de provinciale 'Structuurvisie detailhandel' (1997) nog nader uitgewerkt worden. Na overleg met het Regionaal Economisch Overleg Rijnmond (REO Rijnmond) is gekozen voor een vestigingslocatie voor grootschalige perifere detailhandel met als thema "sport en recreatie". Tussen provincie en gemeente is niet in discussie dat het gaat om een perifere locatie. Detailhandel met als thema "sport en recreatie" behoort niet tot de branches die zijn toegestaan op perifere locaties. Deze vorm van detailhandel is namelijk goed inpasbaar in "gewone" winkelcentra. Bij wijze van uitzondering hebben wij in dit geval toch ingestemd met deze vorm van detailhandel, aangezien dit goed aansluit bij de overige functies in het plangebied (stadion, sportvoorzieningen en bioscoop). Het economisch en maatschappelijk belang bij de herontwikkeling van het voormalige Piet Smitterrein hebben wij daarbij in aanmerking genomen. Het thema "sport en recreatie" verbindt alle functies in het gebied. Bovendien is uit onderzoek gebleken dat van aantasting van de bestaande detailhandelsstructuur geen sprake is.

Aangezien sprake is van een uitzonderingssituatie voorziet het provinciaal beleid in dit geval niet in een regeling voor een minimummaat, zoals de ondergrens van 1.000 m² die van toepassing is bij bouwmarkten en meubelbedrijven. Naar onze mening kan echter aangesloten worden bij de regeling voor bouwmarkten en meubelbedrijven, daar ook voor detailhandel met het thema "sport en recreatie" geldt dat zaken kleiner dan 1.000 m² goed inpasbaar zijn in de bestaande centra. De ondergrens van 1.000 m² geldt bovendien ook voor de zogenaamde "GDV-locaties". Dat zijn specifiek voor grootschalige detailhandelsvestigingen aangewezen locaties, zonder branchebeperking, goed door het openbaar vervoer

ONS KENMERK
DRM/ARB/04/1899A
PAGINA 3/3

ontsloten en buiten de bestaande centra. De enige daarvoor aangewezen vestigingslocatie in het Rijnmondgebied is Alexandrium II (Rotterdam).

Ondanks het voorgaande zien wij redenen in dit bijzondere geval toch in te stemmen met de restruimteregeling in het onderhavige bestemmingsplan. Het gaat namelijk om een vrijstellingsregeling, zodat de gemeente per geval een nadere belangenafweging zal moeten maken. Daar komt bij dat inmiddels is gebleken dat zonder restruimteregeling de verhuurbaarheid van de winkelruimtes in het geding is. Dit heeft gevolgen voor de uitvoerbaarheid van het plan.

Wij hebben dan ook, na een hernieuwde afweging van alle belangen, besloten het bestemmingsplan alsnog op deze onderdelen goed te keuren.

III. Beslissing

Gezien het voorgaande en mede gelet op de Wet op de Ruimtelijke Ordening besluiten wij:

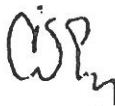
- a. het bestemmingsplan goed te keuren (wat betreft de onderdelen op welke punten ons eerdere goedkeuringsbesluit is vernietigd door de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State, zijnde artikel 15, lid 2, sub b en artikel 15, lid 3);
- b. wat betreft het beroep tegen dit besluit te wijzen op het gestelde in artikel 54 van die wet;
- c. dit besluit te zenden aan:
 1. Burgemeester en Wethouders van Rotterdam;
 2. de raad van die gemeente;
 3. de VROM-Inspectie regio Zuid-West, Postbus 29036, 3001 GA Rotterdam;
 4. Amstelland Ontwikkeling BV, Postbus 632, 3430 AP Nieuwegein.

Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland,
secretaris,

voorzitter,



M.H.J. van Wieringen-Wagenaar



J. Franssen

VERZONDEN 27 DEC. 2004

200204712/1.

Datum uitspraak: 8 oktober 2003.



AFDELING
BESTUURSRECHTSPRAAK

Uitspraak in het geding tussen:

1. de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid
"Amstelland Ontwikkeling Vastgoed B.V.", gevestigd te Utrecht,
2. het college van burgemeester en wethouders van Rotterdam,
appellanten,

en

het college van gedeputeerde staten van Zuid-Holland,
gevestigd te Rotterdam.

1. Procesverloop

Bij besluit van 12 maart 2002 heeft de gemeenteraad van Rotterdam, op voorstel van het college van burgemeester en wethouders van 26 februari 2002, het bestemmingsplan "Olympus" vastgesteld.

Verweerder heeft bij zijn besluit van 2 juli 2002, kenmerk DRM/ARB/02/1821A, beslist over de goedkeuring van het bestemmingsplan.

Tegen dit besluit hebben appellante sub 1 bij faxbericht van 28 augustus 2002, bij de Raad van State ingekomen op 28 augustus 2002, en appellant sub 2 bij brief van 28 augustus 2002, bij de Raad van State ingekomen op 29 augustus 2002, beroep ingesteld. Appellant sub 2 heeft zijn beroep aangevuld bij brief van 10 maart 2003.

Bij brief van 10 maart 2003 heeft verweerder meegedeeld geen verweerschrift uit te brengen.

De Afdeling heeft de zaak ter zitting behandeld op 31 juli 2003, waar appellante sub 1, vertegenwoordigd door mr. F.M.G.M. Leyendeckers en P.A.W.J.M.G. Griensven, gemachtigden, appellant sub 2, vertegenwoordigd door H.G. Elmendorp en E.B. Gijsbers, ambtenaren van de gemeente, en verweerder, vertegenwoordigd door mr. E.J. Molenwijk, ambtenaar van de provincie, zijn verschenen.

2. Overwegingen

2.1. Aan de orde is een geschil inzake een besluit omtrent de goedkeuring van een bestemmingsplan. Ingevolge artikel 28, tweede lid, van de Wet op de Ruimtelijke Ordening in samenhang met artikel 10:27 van de Algemene wet bestuursrecht rust op verweerders de taak om - in voorkomend geval mede op basis van de ingebrachte bedenkingen - te bezien of het plan niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening. Daarbij dienen zij rekening te houden met de aan de gemeenteraad toekomende vrijheid om bestemmingen aan te wijzen en voorschriften te geven die de raad uit een oogpunt van een goede ruimtelijke ordening nodig acht. Daarnaast hebben verweerders er op toe te zien dat het plan en de totstandkoming daarvan niet in strijd zijn met het recht.

De Afdeling kan slechts tot vernietiging van het besluit omtrent goedkeuring van het plan overgaan, indien moet worden geoordeeld dat verweerders de aan hen toekomende beoordelingsmarges hebben overschreden, dan wel dat zij het recht anderszins onjuist hebben toegepast.

2.2. Het bestemmingsplan voorziet, voor zover van belang, in grootschalige detailhandel binnen het thema "sport en recreatie" met een oppervlakte van 13.000 m². Na een ter zake dienend distributie-planologisch onderzoek en na vrijstelling door het college van burgemeester en wethouders kan maximaal 3.000 m² brutovloeroppervlak binnen het thema worden toegevoegd.

2.3. Appellanten stellen in beroep dat verweerder ten onrechte goedkeuring heeft onthouden aan artikel 15, tweede lid, sub b, van de planvoorschriften, de zogeheten restruimteregeling, en artikel 15, derde lid, van de planvoorschriften, een vrijstellingsregeling. Zij stellen dat deze bepalingen voorzien in een evenwichtige verdeling van de beschikbare ruimte die de detailhandelsstructuur niet verstoort. Verweerder heeft volgens hen ten onrechte geen rekening gehouden met het feit dat de winkeliersverenigingen Zuidplein en Keizerswaard met de restruimteregeling hebben ingestemd. Indien de restruimten niet meer kunnen worden verhuurd, zal het plan niet meer uitvoerbaar zijn, aldus appellanten. Voorts is geen sprake van strijd met het provinciale beleid en zelfs als daarvan wel sprake zou zijn, had verweerder hier van moeten afwijken, aldus appellant sub 2.

2.4. Verweerder stelt zich op het standpunt dat het bestemmingsplan enkele detailhandelsvestigingen met een oppervlakte van minder dan 1.000 m² mogelijk maakt. Dit is volgens hem in strijd met het provinciale beleid ten aanzien van perifere detailhandel, zoals dat onder andere is verwoord in de Nota Planbeoordeling 2002, de Structuurvisie Detailhandel en de nota Perifere Detailhandel in Zuid-Holland. Verweerder is van mening dat bij de uitgifte rekening moet worden gehouden met een evenwichtige verdeling van de beschikbare ruimte en dat eventuele restruimte ook kan worden opgevuld met horecafuncties. Gelet hierop heeft verweerder aan de genoemde bepalingen goedkeuring onthouden.

2.5. Niet in geschil is dat ter plaatse grootschalige detailhandel in het thema "sport en recreatie" is toegestaan. Evenmin is in geschil dat ingevolge artikel 15, tweede lid, sub b en artikel 15, derde lid, van de planvoorschriften enkele detailhandelsvestigingen binnen dit thema met een oppervlakte van minder dan 1.000 m² mogelijk worden gemaakt.

Uit de door verweerder genoemde nota Perifere Detailhandel in Zuid-Holland uit 1986, de Structuurvisie Detailhandel uit 1997 en de Nota Planbeoordeling uit 2002 blijkt dat voor bouwmarkten en grootschalige meubelbedrijven, inclusief in ondergeschikte mate: winkeloppervlakte-bepaling, en ondergrens een vloeroppervlak van 1.000 m² wordt aangehouden. Voor andere branches geldt geen ondergrens. Voorts blijkt uit de structuurvisie dat het voormalige Piet Smitterrein niet wordt gerekend tot een grootschalige of perifere detailhandelslocatie.

Gelet hierop acht de Afdeling in het bestreden besluit niet voldoende gemotiveerd waarom voor detailhandelsvestigingen in het thema "sport en recreatie" een ondergrens van 1.000 m² zou moeten worden gehanteerd. Voorts is niet gebleken op welke wijze verweerder rekening heeft gehouden met de gevolgen die het besluit zou kunnen hebben voor de uitvoerbaarheid van het plan. Ter zitting is in dit verband gebleken dat ten gevolge van de onthouding van goedkeuring de aanmerkelijke kans bestaat dat een aantal units niet kan worden verwezenlijkt, waardoor een tekort in de grondexploitatie zal ontstaan van ongeveer € 2 miljoen. Tenslotte heeft verweerder onvoldoende duidelijk gemaakt op welke wijze een beperkt aantal detailhandelsvestigingen met een oppervlakte van minder dan 1.000 m² afbreuk zou kunnen doen aan een evenwichtige verdeling van de beschikbare ruimte. De Afdeling neemt hierbij in aanmerking dat de

winkeliersverenigingen van Zuidplein en Keizerswaard met de in het geding zijnde regelingen hebben ingestemd en dat verweerder heeft ingestemd met het concept van winkels binnen het thema "sport en recreatie". Bovendien kan ingevolge artikel 15, derde lid, onder a van de planvoorschriften voor slechts maximaal drie vestigingen kleiner dan 1000 m² vrijstelling worden verleend.

Uit het vorenstaande volgt dat het bestreden besluit niet berust op een deugdelijke motivering. De beroepen zijn gegrond, zodat het bestreden besluit wegens strijd met artikel 3:46 van de Algemene wet bestuursrecht dient te worden vernietigd.

2.6. Van proceskosten die voor vergoeding in aanmerking komen, is niet gebleken.

3. Beslissing

De Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State

Recht doende in naam der Koningin:

- I. verklaart de beroepen gegrond;
- II. vernietigt het besluit van het college van gedeputeerde staten van Zuid-Holland van 2 juli 2002, kenmerk DRM/ARB/02/1821A, voorzover het betreft de onthouding van goedkeuring aan artikel 15, lid 2, sub b en artikel 15, lid 3, van de planvoorschriften;
- III. gelast dat de provincie Zuid-Holland aan appellanten het door hen voor de behandeling van het beroep betaalde griffierecht (€ 218,00 elk) vergoedt.

Afgesproken en vastgesteld door mr. J. J. Vis, Voorzitter, en mr. P. J. J. van Buuren en dr. J. J. C. Voorhoeve, Leden, in tegenwoordigheid van mr. P. Klein, ambtenaar van Staat.

w.g. Vis
Voorzitter

w.g. Klein
ambtenaar van Staat

Uitgesproken in het openbaar op 8 oktober 2003.

178-410.
Verzonden:

Voor eensluidend afschrift,
de Secretaris van de Raad van State,
voor deze.

