



provincie **HOLLAND**
ZUID

Gedeputeerde Staten

Postadres Provinciehuis
Postbus 90602
2509 LP Den Haag
T 070 - 441 66 11
www.zuid-holland.nl

Datum
Zie verzenddatum linksonder
Ons kenmerk
PZH-2020-730850611/
DOS-2020-0001332
Uw kenmerk
-
Bijlagen
-

Aan de gemeenteraad van Rotterdam
d.t.v. de directeur van Stadsontwikkeling,
R&W/Bestemmingsplannen
Postbus 70012
3000 KP ROTTERDAM

Onderwerp
Zienswijze ex artikel 3.8 Wro inzake
ontwerpbestemmingsplan Feyenoord City

Geachte raad,

Inleiding

Ingevolge artikel 3.8, lid 1, onder b van de Wet ruimtelijke ordening (verder: Wro) ontvingen wij op 26 februari 2020 bovengenoemd ontwerpbestemmingsplan.

Het provinciaal ruimtelijk beoordelingskader is vastgelegd in het Omgevingsbeleid, bestaande uit de Omgevingsvisie Zuid-Holland (verder te noemen: de visie), het Programma ruimte en de Omgevingsverordening Zuid-Holland (met name Afdeling 3.2, 6.2 en artikel 6.40; verder te noemen: de verordening), zoals vastgesteld op 20 februari 2019 en op 1 april 2019 in werking getreden.

In de visie, het Programma ruimte en de verordening zijn beleid respectievelijk regels opgenomen voor de borging en bescherming van provinciale ruimtelijke belangen.

Bezoekadres
Zuid-Hollandplein 1
2596 AW Den Haag

Tram 9 en de buslijnen
90, 385 en 386 stoppen
dichtbij het
provinciehuis. Vanaf
station Den Haag CS is
het tien minuten lopen.
De parkeerruimte voor
auto's is beperkt.

Wij hechten er waarde aan om nogmaals te benadrukken dat wij de beoogde integrale gebiedsontwikkeling beschouwen als een kwaliteitsverbetering van het gebied. Het plan met een combinatie van wonen, werken, sporten en recreëren kan een positieve bijdrage leveren aan de verstedelijkingsopgave waar wij in Zuid-Holland voor staan.

In het kader van het vooroverleg ex artikel 3.1.1 Bro is bij brief van 18 juli 2019 aangegeven dat het voorontwerpbestemmingsplan onvoldoende rekening houdt met een aantal provinciale ruimtelijke belangen en is het college verzocht om het plan op deze onderdelen aan te passen. Wij hebben geconstateerd dat hieraan niet afdoende gevolg is gegeven. Daarom dienen wij tegen het ontwerpplan een zienswijze in.

Zienswijze

Onze zienswijze heeft betrekking op de volgende onderdelen: externe veiligheid, detailhandel, bedrijventerrein, kantoren en de oeververbinding Regio Rotterdam.



Externe veiligheid

In de overlegreactie hebben wij aangegeven dat onvoldoende rekening is gehouden in het plan met de Veiligheidszonering Nieuwe Waterweg en Nieuwe Maas (artikel 6.21 verordening). Op grond van de verordening is nieuwbouw in het gebied tot 25m vanaf de kade in beginsel niet toegestaan en tot 40m dient dit nader gemotiveerd te worden. In het gebied tussen 25 en 40m van de kade kan alleen bebouwing worden toegestaan als sprake is van een groot maatschappelijk of bedrijfseconomisch belang, de veiligheid voldoende is gegarandeerd en met het oog hierop advies is uitgebracht door de veiligheidsregio.

U heeft het plan op dit punt aangevuld. Zo heeft u in het plan ter plaatse van het stadion onder meer een strekdam opgenomen voor aanvaarbeveiliging. U geeft aan dat door maatregelen vergelijkbare veiligheid is gegarandeerd en dat de Veiligheidsregio Rotterdam (VRR) hierover een positief advies heeft afgegeven.

Daarnaast hebben wij in onze overlegreactie opgemerkt dat de verantwoording van het groepsrisico onvoldoende was. Ook in dat opzicht heeft u het plan aangevuld.

Ondanks deze aanvullingen willen wij ten aanzien van deze aspecten alsnog een zienswijze indienen.

Veiligheidszonering oevers Nieuwe Waterweg en Nieuwe Maas

Voor wat betreft de regels voor de Veiligheidszonering oevers Nieuwe Waterweg en Nieuwe Maas uit de verordening stellen we vast dat daarvoor in het bestemmingsplan de nodige planregels zijn opgenomen, onder andere ten behoeve van een nieuw aan te leggen strekdam. Deze regels dienen ervoor te zorgen dat nieuwe bebouwing, waaronder het stadion, pas in gebruik kan worden genomen nadat de strekdam is gerealiseerd.

Mits de strekdam ervoor zorgt dat het achterliggende gebied wordt beschermd tegen de effecten van een plasbrand, waarop de veiligheidszonering toeziet, kan onzes inziens een vergelijkbare veiligheid als buiten de veiligheidszonering voldoende worden gewaarborgd. Overigens dienen deze regels dan ook opgenomen te worden voor de bestemming Gemengd – Waterfront', omdat het betreffende bouwvlak deels binnen de veiligheidszonering is gelegen.

Echter, vooralsnog komen wij tot de conclusie, dat daar waar in de planregels een aanduiding is opgenomen voor een strekdam, dat mede is bedoeld om het achterliggende gebied te beschermen tegen de effecten van een plasbrand, de strekdam daartoe onvoldoende is gedimensioneerd. In bijlage 28 bij de ruimtelijke onderbouwing wordt dit ook door RoyalHaskoningDHV onderschreven. Zolang in alle gevallen het risico op een plasbrand niet kan worden uitgesloten, kan onzes inziens de vergelijkbare veiligheid, zoals bedoeld in de verordening, onvoldoende worden gewaarborgd. Dit betekent dat voor zover het bestemmingsplan nieuwe bebouwing of functiewijziging mogelijk maakt binnen de veiligheidszonering, dit vooralsnog in strijd is met de betreffende regels uit de verordening. We verzoeken u om met aanvullende maatregelen en bestemmingsregels te komen op basis waarvan alsnog vergelijkbare veiligheid gewaarborgd kan worden, inclusief een betreffend advies van de VRR.

Verantwoording groepsrisico

Indien sprake is van een overschrijding van de oriëntatiewaarde voor het groepsrisico, vraagt de provincie van het bevoegd gezag een maximale inspanning om met maatregelen het groepsrisico te beheersen. In het geval van een bestemmingsplan is de raad bevoegd gezag. Het is dan ook

van belang dat we bij vaststelling van het bestemmingsplan kunnen zien dat uiteindelijk de raad de overschrijding van de oriëntatiewaarde voor het groepsrisico heeft verantwoord en daarin een eigen afweging heeft kunnen maken.

Voor zover het maatregelen betreft die op grond van het bestemmingsplan kunnen worden afgedwongen, merken we op dat dit over het algemeen goed is verwerkt in de voorschriften door (1) daarvoor nadere eisen te stellen, (2) daarin te verwijzen naar de maatregelen zoals opgenomen in de verantwoording groepsrisico en (3) een verplichting op te nemen om de veiligheidsregio hierover te consulteren. We merken wel op dat dit niet voor alle bestemmingen als zodanig is opgenomen. We verzoeken u om in verband met de nabijheid van het spoor ook voor in ieder geval de bestemmingen 'Gemengd – De Kuip' (artikel 8) en 'Gemengd – Stadion' (artikel 12) dezelfde nadere eisen in de bestemmingsregels op te nemen in verband met de verantwoording van het groepsrisico.

Voor zover het maatregelen betreft die op grond van het bestemmingsplan niet kunnen worden afgedwongen, wordt in de bijlage 'Verantwoording groepsrisico Feyenoord City dd. 22 januari 2020, aangegeven dat daartoe privaatrechtelijke afspraken gemaakt zullen worden met initiatiefnemers. Omdat dit zich procedureel afspeelt in het kader van een bouwaanvraag, het College van B&W in dat geval bevoegd gezag is en de ruimtelijke onderbouwing onduidelijk is over hoe dit is gewaarborgd, vragen wij ons af hoe de raad op dit voornemen denkt toe te kunnen zien en indien nodig daarop te kunnen bijsturen.

Bouwvlak 'Gemengd – Stadion'

Artikel 3 van het Besluit externe veiligheid transportroutes staat niet toe dat boven de volle breedte van het spoor kwetsbare objecten gerealiseerd kunnen worden. Voor beperkt kwetsbare objecten kan daarvan gemotiveerd worden afgeweken. Voor het gehele bestemmingsgebied is een bouwvlak aangewezen, ook voor het deel dat over het spoor loopt. Voor zover binnen het bouwvlak kwetsbare objecten worden toegelaten, zoals het stadion, moet dat voor het deel dat over het spoor loopt worden uitgesloten. Hoewel in de ruimtelijke onderbouwing voor het stadion is aangegeven dat deze niet boven het spoor wordt gebouwd, ontbreekt de formeel noodzakelijke doorwerking hiervan in de regels. Overigens, en in verband hiermee, klopt de opmerking in de ruimtelijke onderbouwing ook niet, namelijk dat "het plangebied direct naast het spoor is gelegen". Het spoor maakt onderdeel uit van het plangebied, zo ook het feit dat daarover gevaarlijke stoffen worden vervoerd en daarvoor dus rijksregels gelden die op formeel juiste wijze dienen door te werken in het bestemmingsplan.

Detailhandel

Uitgangspunt van het provinciaal detailhandelsbeleid is dat nieuwe detailhandel primair gevestigd wordt binnen of direct aansluitend aan de bestaande winkelconcentraties in de centra van steden, dorpen en wijken. Buiten de centra kan alleen ruimte worden geboden aan specifieke branches van detailhandel ('perifere detailhandel') of, onder voorwaarden, een aantal vormen van kleinschalige detailhandel, ondergeschikte detailhandel en afhaalpunten voor niet-dagelijkse goederen. In onze vooroverlegreactie hebben wij opmerkingen gemaakt over de strijdigheden van het plan met ons detailhandelsbeleid.

Mede naar aanleiding van onze opmerkingen heeft u het plan ten aanzien van het aspect detailhandel aangepast. U heeft een aanvullende onderbouwing opgesteld en de regels

aangescherpt. Ook heeft u over dit plan advies gevraagd aan de adviescommissie detailhandel Zuid-Holland. De commissie heeft negatief geadviseerd over het plan, maar de adviescommissie begrijpt de wens tot realisatie van de detailhandelsplannen Feyenoord City. Naar de mening van de commissie is invulling met detailhandel niet onmogelijk, maar moet wel voldaan worden aan een aantal voorwaarden. Hierna gaan wij daar nader op in.

Detailhandel in sport en vrije tijd

De detailhandelsmogelijkheden zijn ingeperkt ten opzichte van het voorontwerpbestemmingsplan. U biedt de mogelijkheid in het plan om de detailhandel vanuit de Veranda te verplaatsen naar de nieuw te ontwikkelen Strip/Waterfront.

Mede naar aanleiding van de opmerkingen van de detailhandelscommissie, bieden de regels van het plan nu de garantie dat de detailhandel op de Veranda eerst beëindigd moet zijn alvorens nieuwe detailhandel kan worden toegevoegd. Op die manier wordt bewerkstelligd dat sprake is van verplaatsing van het aantal winkelometers in plaats van extra toevoeging boven op de bestaande vierkante meters binnen de Veranda.

Wij hebben er begrip voor dat u kiest voor deze herallocatie van de bestaande detailhandel en daarmee een betere aansluiting bewerkstelligt met de winkels aan de Beijerlandse laan, waar op de kop al een Media Markt is gevestigd. De verordening biedt daar in beginsel de mogelijkheid toe. Wij nemen daarbij ook nog in aanmerking dat door de verplaatsing ruimte wordt geboden voor woningbouw, waarmee een positieve bijdrage wordt geleverd aan de verstedelijkingsopgave.

Wij hebben geconstateerd dat de regeling binnen de bestemming 'Gemengd - De Strip Zuid' die ervoor moet zorgen dat de detailhandel pas mogelijk wordt gemaakt nadat de detailhandel op gronden met de bestemming 'Gemengd - Veranda', 'Wonen - Veranda' en 'Gemengd - 2' permanent is of wordt beëindigd (artikel 9.2.2 onder d) onvoldoende recht doet aan de herallocatie van de bestaande winkelconcentratie. Ten eerste wordt verwezen naar het bepaalde onder d. Onduidelijk is naar welke d in dit artikel wordt verwezen. Los daarvan zorgt de formulering van dit artikel er onvoldoende voor dat alle detailhandel op genoemde gronden verplaatst wordt voordat nieuwe detailhandel wordt mogelijk gemaakt. Wij vinden het onwenselijk als op grond van dit artikel de vierkante meters detailhandel over twee locaties worden verspreid. Dit staat haaks op ons detailhandelsbeleid dat juist uitgaat van clustering van het aanbod vanwege onder meer de synergievoordelen. Uitgangspunt van dit bestemmingsplanartikel dient te zijn dat ALLE bestaande detailhandel in sport en vrije tijd op genoemde gronden aantoonbaar permanent is of wordt beëindigd.

Daarnaast kunnen wij met de verplaatsing van de detailhandel alleen instemmen als een exacte maatbestemming is opgenomen ter plaatse van de Strip/Waterfront voor de te verplaatsen detailhandel. De begripsbepaling geeft geen begripsbepaling voor detailhandel in sport en vrije tijd, maar wel voor detailhandel in sport en spel. Wij gaan ervanuit dat dat een omissie is, maar vragen u op dit punt de begripsbepaling in overeenstemming te brengen met de regels. De begripsbepaling voor detailhandel in sport en spel vinden wij bovendien te ruim geformuleerd voor wat betreft detailhandel in speelgoed en fietsen. Wij vragen u deze mogelijkheden uit de begripsbepaling te schrappen. Een uitbreiding met deze vormen van detailhandel gaat verder dan een verplaatsing van de bestaande detailhandel aan de Veranda.

Feyenoord City dan wel de Beijerlandse laan is in het Programma ruimte niet als te versterken of te optimaliseren bestaande winkelconcentratie aangeduid. Op deze locatie kan daarom alleen

beperkte groei van het winkelloppervlak aan de orde zijn. Groei is uitsluitend mogelijk om de dynamiek in de dagelijkse sector te faciliteren of vanwege een sterke bevolkingsgroei, bij achterstand in het voorzieningenniveau of bij feitelijke en planologische saldering van aanwezige detailhandel uit hetzelfde verzorgingsgebied. De toevoeging van 2.160 m² bvo detailhandel zoals mogelijk wordt gemaakt op grond van artikel 32.1.11 onder lid c valt daar niet onder. Wij kunnen dan ook niet instemmen met deze uitbreiding van detailhandel in sport en vrije tijd.

Overige detailhandel

Op basis van de regels heeft u ervoor gezorgd dat de overige detailhandel in het gebied nu beperkt blijft tot gemakswinkels: winkels voor kleine en snelle aankopen met een beperkt assortiment van dagelijkse of direct te gebruiken artikelen, alsmede specifieke winkels gericht op de toeristische functie van Feyenoord City. U sluit daarmee aan bij de mogelijkheden van de verordening.

U maximeert deze functies tot 2.500m² bvo ter plaatse van de Strip/Waterfront en 1.000 m² bvo op de Veranda.

De maximale omvang van kleinschalige detailhandel is niet vastgelegd in de verordening. Als richtsnoer geeft de provincie 200m² bvo mee. Ook het aantal vestigingen is afhankelijk van maatwerk en daarom niet vastgelegd in de verordening. Op locaties met veel passanten en bezoekers, zoals Feyenoord City, zijn meerdere vestigingen passend. Op basis van de regels maakt u nu op beide locaties gemakswinkels van grote omvang mogelijk zonder dit nader te motiveren (resp. 2.500 en 1.000m² bvo). Hoewel wij in kunnen stemmen met het maximum vloeroppervlak detailhandel op deze plek vragen wij u ook het maximumaantal m² bvo per vestiging in de regels vast te leggen zodat de detailhandel ook echt kleinschalig wordt zoals bedoeld in de verordening.

Daarnaast zijn binnen de bestemming Gemengd-Stadion op basis van de begripsbepaling van het plan (artikel 1 lid 1.61) fanshops mogelijk. Het maximumaantal m² bvo daarvan is niet in de regels verankerd. U dient dit nader te onderbouwen en in de regels te beperken tot kleinschalige detailhandel conform artikel 6.13 lid 3 sub b van de verordening.

Bedrijventerrein

Gezien de huidige vraag naar met name watergebonden bedrijven hebben wij u in het vooroverleg gevraagd om een nadere, regionaal afgestemde, motivering over het compensatievraagstuk.

In reactie op onze vooroverlegreactie geeft u aan dat de regionale afstemming over dit aspect heeft plaatsgevonden. De uitkomsten zijn verwerkt in het ontwerpbestemmingsplan.

Kort samengevat benadrukt u dat het terrein volgens de regionale bedrijvenstrategie van de MRDH een klein economisch belang heeft voor watergebonden bedrijventerrein en geen potentie voor de toekomst.

Voor alle bestaande bedrijven die worden geraakt door de ontwikkeling heeft u alternatieve locaties in beeld. De alternatieve locaties zijn Noorderhelling/Zuiddiepje die speciaal voor deze ontwikkeling wordt gereedgemaakt, daarnaast verplaatsen enkele bedrijven naar bedrijventerrein Hordijk en Sluisjesdijk.

U verwijst verder naar onderzoek en afspraken in regionaal verband over het beter benutten van de (watergebonden)bedrijventerreinen Noord-West en Spaanse Polder.

U spreekt de verwachting uit dat dit beleid gaat zorgen voor de nodige compensatieruimte voor watergebonden bedrijvigheid die elders in de stad en regio geen geschikte plek meer hebben. In de Rotterdamse Nota ruimte voor bedrijven (januari 2020) wordt dit toekomstperspectief voor de Spaanse Polder eveneens geschetst.

Op dit moment vinden wij het onvoldoende concreet uitgewerkt op welke wijze binnen de regio compensatie van het bedrijventerrein plaatsvindt. U dient aan te tonen dat het niet uitsluitend bij een verwachting blijft maar dat de compensatie van verloren watergebonden bedrijventerrein ook daadwerkelijk is geborgd.

Kantoren

Feyenoord City is in de verordening niet aangeduid als concentratielocatie voor kantoren (zoals verbeeld op kaart 10 in bijlage II van de verordening). Buiten de concentratielocaties is kantoorvestiging alleen bij uitzondering toegestaan. In de regels van het voorontwerpbestemmingsplan had u de kantoren in het plan beperkt tot een omvang van maximaal 1.000 m² per vestiging. De kantoren pasten daarmee, voor wat betreft de omvang van kleine kantoren buiten de concentratielocaties, in beginsel binnen ons beleid. Omdat de kantoor mogelijkheden in het voorontwerpbestemmingsplan niet aansloten op de aanvaarde regionale kantorenvisie van de MRDH hebben wij in onze overlegreactie gevraagd de behoefte aan deze kantoren nader te onderbouwen.

Allereerst constateren wij dat u de beperking van de kantoren tot een maximaal bruto vloeroppervlak van 1.000m² per vestiging heeft losgelaten. Met het loslaten van deze beperking vallen de kantoren niet langer onder de uitzonderingsregel als bedoeld in artikel 6.11 lid 2 onder b van de verordening.

Nog niet gerealiseerde kantoren buiten de in de verordening aangewezen kantorenlocaties kunnen alsnog gerealiseerd worden voor zover deze passen in een actuele regionale visie die door ons is aanvaard.

Wij merken op dat in de regionale kantorenvisie 4.000m² aan plancapaciteit voor kantoren is opgenomen voor Feyenoord City.

Het bestemmingsplan maakt op grond van de regels 16.200 m² bvo aan kantoren mogelijk. Het plan maakt daarmee 12.200 m² bvo aan kantoren meer mogelijk dan de hoeveelheid van 4.000m² bvo uit de aanvaarde kantorenvisie van de MRDH.

U voert aan dat 8.825 m² bvo van de bestaande kantoren worden vervangen. Ook geeft u aan dat 3.500 m² bvo onbenutte plancapaciteit uit het vigerende bestemmingsplan wordt wegbestemd. De gemeente is van mening dat het plan daarmee past binnen de door de provincie aanvaarde regionale visie.

In tegenstelling tot hetgeen u in de toelichting van het plan aangeeft zijn wij van mening dat de kantoor mogelijkheden in het plan niet passen binnen de regionale kantorenvisie, die is aanvaard door de provincie.

Op basis van ons kantorenbeleid is het niet toegestaan om aanbod dat uit de markt wordt gehaald (via sloop of transformatie) uit te ruilen met nieuwe plancapaciteit op een andere plek. Wij stemmen dan ook niet in met de kantoor mogelijkheden in het plan voor zover deze de 4.000m² bvo aan kantoren uit de regionale kantoorvisie overstijgen.

Oeververbinding Regio Rotterdam

In de vooroverlegreactie hebben wij u gevraagd rekening te houden met een oeververbinding tussen Kralingen/De Esch en de Veranda.

Naar aanleiding daarvan geeft u aan dat in het ontwerp ter plaatse van de beoogde oeververbinding geen nieuwe bebouwing mogelijk is en dat daarmee de derde oeververbinding mogelijk blijft. U heeft de toelichting van het plan daarop aangevuld.

Het Ministerie van Infrastructuur en Waterstaat, de MRDH, uw gemeente en de provincie hebben in november 2019 de startbeslissing genomen voor de MIRT-verkenning Oeververbindingen regio Rotterdam. Vanaf januari 2020 is hiervoor de Notitie Reikwijdte en Detailniveau ter visie gelegd. Daarin is opgenomen dat er gekozen is voor variant Oost: een oeververbinding tussen Feyenoord en Kralingen. Er zijn binnen deze variant nog geen concrete sub-varianten opgenomen. De oeververbinding heeft daarmee dus wel een relatie met het bestemmingsplan Feyenoord City. Het is voor alle partijen van belang dat een derde oeververbinding met het plan niet onmogelijk wordt gemaakt.

Wij zijn het op zich eens met uw reactie dat het plan ter plaatse van de beoogde locatie voor een oeververbinding geen bebouwing mogelijk maakt.

Echter kunnen wij niet instemmen met de functieaanduiding 'brug uitgesloten' die in het plan is opgenomen binnen de bestemming 'Verkeer-Wegverkeer' ter hoogte van het beoogde Waterfrontpark. Wij menen dat dit de mogelijkheden voor een derde oeververbinding vooruitlopend op de resultaten van de onderzoeken onnodig inperkt. U dient die aanduiding van de kaart te schrappen.

Conclusie

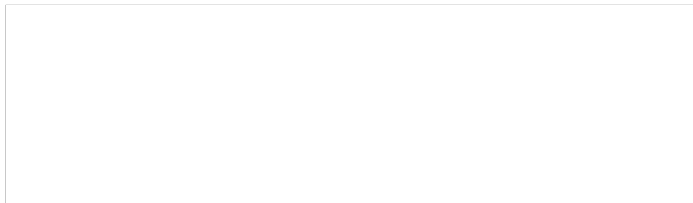
Op basis van de aangeboden gegevens constateren wij dat het ontwerpbestemmingsplan op genoemde onderdelen niet in overeenstemming is met het provinciaal (ruimtelijk) beoordelingskader en daarom verzoeken wij u om het bestemmingsplan bij de vaststelling alsnog op deze punten aan te vullen danwel aan te passen.

Voor de vaststelling van het plan willen wij graag verder met u in gesprek over de in deze zienswijze genoemde punten en de verdere planvorming.

Wij verzoeken u in uw correspondentie altijd het DOS-nummer te vermelden dat wij rechts bovenaan in deze brief hebben opgenomen.

Hoogachtend,

Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland,
secretaris, voorzitter,



drs. H.M.M. Koek

drs. J. Smit