



provincie **HOLLAND**
ZUID

Contact

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

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

Datum
Zie verzenddatum linksonder
Ons kenmerk
PZH-2019-700812785/
DOS-2019-0003232
Uw kenmerk
-
Bijlagen
-

Onderwerp
Vooroverleg ex artikel 3.1.1 Bro inzake het voorontwerp
bestemmingsplan Feyenoord City

Geacht college,

Op 18 april 2019 hebt u het bovengenoemde voorontwerpbestemmingsplan toegezonden in het kader van het vooroverleg ex artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening. De beoogde ontwikkeling in dit plan betreft een nieuw stadion aan de Nieuwe Maas en de herontwikkeling van de monumentale Kuip. Naast sport en vrije tijd biedt het plan ruimte voor ontwikkeling van woningbouw, parkeren en een commercieel en publiek programma.

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.

In onderstaande ambtelijke reactie is het plan beoordeeld op basis van het hiervoor genoemde vigerende (ruimtelijk) beoordelingskader en geeft het plan aanleiding tot het maken van de volgende opmerking(en).

Zoals u weet zijn wij met u in gesprek over de (integrale) gebiedsontwikkeling die met dit plan mogelijk wordt gemaakt. Deze gesprekken zetten wij graag voort.

Inleiding

Op 21 december 2017 hebben wij van u voor commentaar de Notitie Reikwijdte en Detailniveau MER (NRD) en het startdocument voor het bestemmingsplan Feyenoord City ontvangen. Bij brief van 8 februari 2018 (kenmerk PZH-2018-638480507/DOS-2018-0000096) zijn in dat kader een aantal opmerkingen meegegeven met betrekking tot externe veiligheid, detailhandel,

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.



bedrijventerrein, wonen, water en natuur. Geadviseerd de provincie bij verdere ontwikkeling van het gebied en het verwerken van onze opmerking te betrekken.

In het plan bent u ingegaan op onze opmerkingen. Ook heeft 13 juni jl. een overleg plaatsgevonden waarin u het plan heeft toegelicht en de eerder gemaakte opmerkingen in het kader van de NRD zijn besproken.

Opmerkingen

Op zich is de beoogde integrale gebiedsontwikkeling te 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.

Afgezien daarvan vraagt dit plan echter nog wel om nadere afstemming en eventuele aanpassing van het plan ten aanzien van onderstaande aspecten.

Externe veiligheid

In onze reactie op de NRD is gevraagd in de verdere uitwerking van het plan extra aandacht te besteden aan het provinciaal ruimtelijk belang 'groepsrisico'. Meegegeven is dat op basis van de beoogde ontwikkelingen de oriëntatiewaarde voor het groepsrisico zal worden overschreden.

De nu voorgelegde stukken zijn opnieuw beoordeeld op het aspect externe veiligheid en hebben geleid tot een aantal aanmerkingen.

Onder provinciaal beleid (paragraaf 4.2.2 onder ad. 4) wordt in de toelichting van het bestemmingsplan de Veiligheidszonering Nieuwe Waterweg en Nieuwe Maas genoemd. In de conclusie wordt slechts ingegaan op de aspecten van de vrijwaringszone zoals genoemd in het Barro. De conclusies, dat op grond van de omgevingsverordening nieuwbouw binnen 25m in beginsel niet is toegestaan en tot 40m nader gemotiveerd moet worden, worden volledig vergeten (artikel 6.21 omgevingsverordening). 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. Bouwen binnen de 25m zone is alleen mogelijk met toepassing van de algemene ontheffingsbevoegdheid van Gedeputeerde Staten, mits een gelijkwaardige veiligheid wordt geboden als voor verder terugliggende bebouwing (bijvoorbeeld door het treffen van maatregelen aan de gevel).

Ter ondersteuning van het recreatieve karakter van de oever zijn incidentele kleinschalige recreatieve voorzieningen toelaatbaar, zoals restaurants, cafés en kiosken. Daarbij moet het gaan om incidentele voorzieningen dus het volbouwen van de oever is uitgesloten.

In paragraaf 5.3.7 (externe veiligheid) van de toelichting van het bestemmingsplan ontbreekt nog volledig een verantwoording van het groepsrisico. Dit is een formele vereiste. Pas nadat minimaal voldaan is aan de formele vereisten van de groepsrisicoverantwoording kan beoordeeld worden of het plan voldoet aan het provinciaal ruimtelijk belang voor groepsrisico.

Voor de provincie zijn daarin in ieder geval van belang (zie ook de Beleidsregel Groepsrisico en ruimtelijke ordening en onderstaand de verwijzing naar enkele bij het plan gevoegde achtergronddocumenten):

- de borging van de beëindiging van de beide LPG-tankstations;
- de wijze waarop het groepsrisico wordt verantwoord ten aanzien van het buiten het plangebied gelegen LPG-tankstation;
- de wijze waarop het groepsrisico wordt verantwoord ten aanzien van het vervoer van gevaarlijke stoffen over het spoor: afweging en borging van ruimtelijke alternatieven (met lager GR, zie ook MER locatiekeuze), bronmaatregelen, effectmaatregelen (o.a. hulpverlening, zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid; zie ook de VER);
- een inhoudelijk advies hierover van de Veiligheidsregio Rotterdam-Rijnmond;
- expliciete afweging in de raad, immers de raad is bevoegd gezag om bij vaststelling van een bestemmingsplan het groepsrisico op grond van een verantwoording te accepteren.

Inmiddels bent u hierover al in gesprek met onze veiligheidsdeskundigen. Ik ga er vanuit dat u de resultaten van dit overleg op juiste wijze in het plan motiveert en verwerkt.

Detailhandel

In onze eerdere reactie op de NRD hebben wij gewezen op de uitgangspunten van het provinciaal detailhandelsbeleid.

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.

Het plangebied is niet aangemerkt als bestaande winkelconcentratie als bedoeld in artikel 2.1.4 lid 1 van de verordening. Ook gaat het niet om de toevoeging van een nieuwe wijkgebonden winkelconcentratie. Een dergelijke toevoeging van reguliere detailhandel is op deze plek in strijd met het provinciale beleid.

Ook is er in februari 2018 op gewezen dat er twijfel bestaat bij de behoefte aan een dergelijke uitbreiding van detailhandel. Het gewenste metrage is fors, zeker gezien de in vele branches bestaande negatieve ontwikkelingsruimte in Rotterdam.

Met deze achtergrond is opnieuw naar het plan gekeken. Daaruit wordt de conclusie getrokken dat een groot deel van de bestaande (sport)detailhandel op de Veranda verplaatst moet gaan worden naar de Strip (verbindingsstuk tussen de oude en de nieuwe kuip). Daarnaast gaat er volgens het plan aanvullend 8.625 tot 12.125 m² nieuwe sportgerelateerde detailhandel toegevoegd worden.

Zoals eerder aangegeven, vinden wij de betreffende locatie van De Strip buiten een bestaande winkelconcentratie gelegen, zoals bedoeld in artikel 6.13 lid 1 en lid 2 van de Omgevingsverordening Zuid-Holland. Daarnaast vinden wij dat de Veranda als winkelgebied niet de functie heeft als 'overig centrum' zoals bedoeld in datzelfde artikel. De Veranda is naar onze mening meer een historisch gegroeid gebied met een aantal grootschalige winkels in

sportartikelen. U geeft nu aan dat u vindt dat De Strip aansluitend aan de Veranda gesitueerd is. De Veranda beschouwt u als een bestaande winkellocatie. De exacte locatie van de nieuw te vestigen detailhandel in het plan is daarnaast nog flexibel in te passen in de Strip. Overigens merken wij op dat toevoeging van nieuwe detailhandel in een 'overig centrum' dient te voldoen aan de eisen zoals opgenomen in artikel 6.13, lid 2. De ontwikkeling dient dan in overeenstemming te zijn met het in het Programma ruimte en de Omgevingsvisie beschreven ontwikkelingsperspectief voor 'overige centra'. In deze centra staan wij de toevoeging van grootschalige detailhandel in beginsel niet toe.

Eerder maakten wij ook opmerkingen over de behoefte aan de uitbreiding van deze detailhandel op deze plek.

In de onderbouwing bij het bestemmingsplan geeft u aan dat er voldoende marktruimte zou zijn in de branche Vrije Tijd'. De hoofdbranche Vrije Tijd is echter veel breder dan alleen 'sport en spel'. Uit eigen onderzoek van de provincie (DTNP, 2017) blijkt de marktruimte voor sport veel minder. Daarbij merken wij nog op dat op basis van de regels in het bestemmingsplan 'detailhandel' mogelijk wordt gemaakt. Niet nader gespecificeerd naar 'sportdetailhandel'.

Voorgaande maakt duidelijk dat de beoogde ontwikkeling niet in onze huidige regelgeving voor detailhandel past. De locatie is nu niet opgenomen als te versterken of te optimaliseren winkelgebied.

Voor het vervolgesprek over dit plan wordt u gevraagd scherp in beeld te brengen hoe u een toevoeging van detailhandel op deze plek ziet in relatie tot de bestaande detailhandelsstructuur. Daarbij dient u in ieder geval in te gaan op de relatie met de binnenstad, de nabijgelegen winkelstrip aan de Beijerlandselaan en de naastgelegen PDV locatie.

Wellicht zijn er ook nog andere alternatieven bestemmingen mogelijk dan detailhandel die wel passen binnen de bestaande beleidskaders.

Bedrijventerrein

Om ruimte te bieden aan de bedrijven die thans aan de Korte Stadionweg gevestigd zijn is inmiddels het bestemmingsplan 'Noorderhelling' vastgesteld.

Het bedrijventerrein aan de Korte Stadionweg staat in het Programma ruimte van de provincie aangeduid als watergebonden bedrijventerrein.

Een bestemmingsplan dat betrekking heeft op een bestaand watergebonden bedrijventerrein en dat (gedeeltelijke) transformatie naar een andere bestemming dan bedrijven mogelijk maakt, verantwoordt in de toelichting op welke wijze binnen de regio compensatie van bedrijventerrein zal plaatsvinden (artikel 6.12 lid 4 van de Omgevingsverordening).

De gemeente is in dat opzicht bij onze beoordeling van de NRD reeds gevraagd de transformatie naar een andere bestemming dan bedrijven nader te motiveren.

In de toelichting van het bestemmingsplan wordt verwezen naar het compensatiegebied Noorderhelling. Dit gebied lijkt qua oppervlakte echter beduidend kleiner, daarnaast is dit terrein niet gelegen aan het water. Op het nieuwe bedrijventerrein Noorderhelling zijn bovendien slechts bedrijven tot en met milieucategorie 3.1 mogelijk, terwijl op het watergebonden bedrijfsterrein Feyenoord conform het vigerende bestemmingsplan tot en met milieucategorie 3.2 mogelijk is.

Wat ons betreft is daarom, gezien de huidige vraag naar met name watergebonden bedrijventerreinen, in overleg met de regio een nadere motivering over het compensatievraagstuk noodzakelijk.

Wonen

De provincie onderschrijft de toevoeging van woningen op deze binnenstedelijke locatie. Gezien de omvang van het plan en de nabijheid van HOV ziet de provincie dit plan als een kans om een belangrijke bijdrage te leveren aan het streven om te komen tot de juiste woning op de juiste plek. Hoewel dat in dit planstadium nog niet aan de orde is gaat de provincie graag hierover met u in gesprek.

Oeververbinding Regio Rotterdam

In de toelichting van het plan geeft u aan dat er een verkenning plaatsvindt naar een nieuwe stadsbrug tussen Kralingen/De Esch en de Veranda.

Inmiddels is een MIRT-verkenning gestart naar deze oeververbinding. Hoewel hierover nog besluitvorming plaats moet vinden mag de planvorming voor Feyenoord City deze ontwikkeling niet onmogelijk maken. Wij vragen u hiermee rekening te houden en dit nader te motiveren.

Kantoren

Feyenoord City is in het provinciaal kantorenbeleid niet aangeduid als kantoorontwikkellocatie. In de regels van het plan heeft u de kantoren in het plan beperkt tot een omvang van maximaal 1.000 m² per vestiging. De kantoren passen daarmee in beginsel binnen ons beleid.

De kantoren die het plan mogelijk maakt zijn echter niet opgenomen in de aanvaarde regionale kantorenvisie van de MRDH. Het plan is onvoldoende regionaal afgestemd en voldoet daarmee niet aan de provinciale regels.

Wij vragen u dit nader te motiveren en gaan hierover graag het gesprek met u aan.

Conclusie

Op basis van de aangeboden gegevens heb ik geconstateerd dat het plan op bovengenoemde punten onvoldoende rekening houdt met de betrokken provinciale ruimtelijke belangen en ik verzoek u daarom om het plan op deze onderdelen aan te passen.

Ik verzoek u in uw correspondentie altijd het DOS-nummer te vermelden dat rechts bovenaan in deze brief is opgenomen.

Hoogachtend,



Hoofd Beoordeling

Deze brief is digitaal vastgesteld, hierdoor staat er geen fysieke handtekening in de brief.