

Presentatie bestemmingsplan Feyenoord City

9 en 10 maart 2020



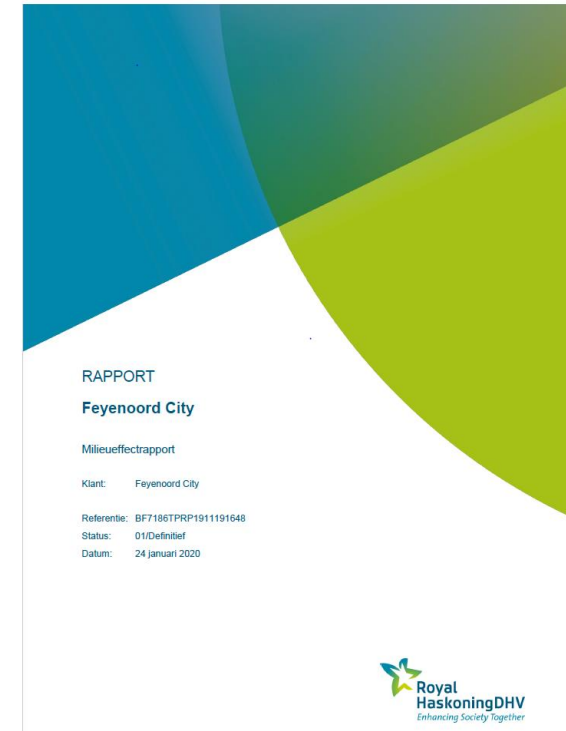
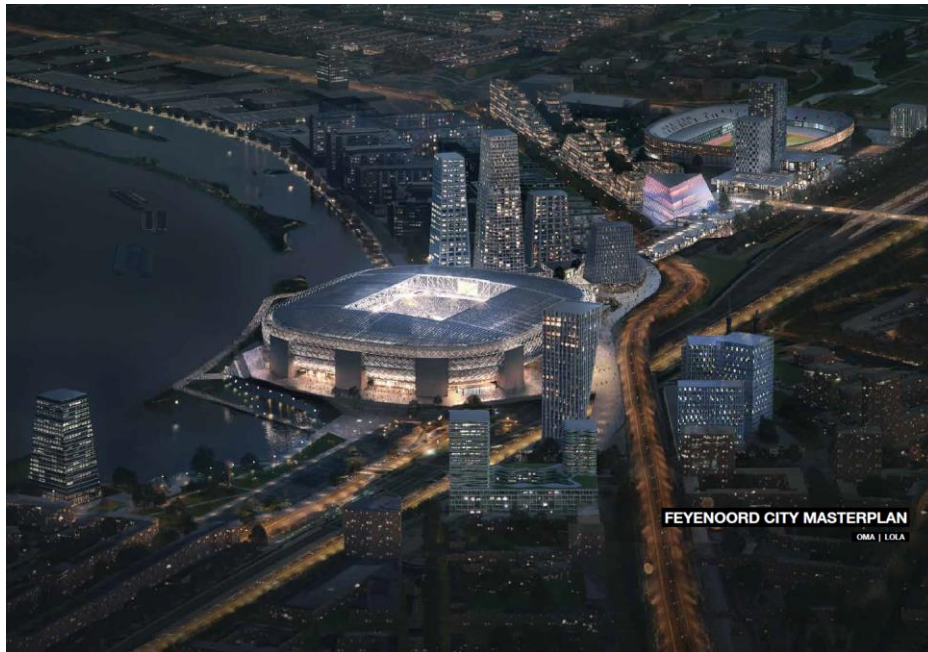
FEYENOORD
CITY
Sterker door sport

Onderwerpen

- Wat regelt het bestemmingsplan?
- Wat is verschil tussen masterplan en bestemmingsplan?
- Hoe lees je een bestemmingsplan?
- Wat is de procedure, hoe kunt u inspreken?

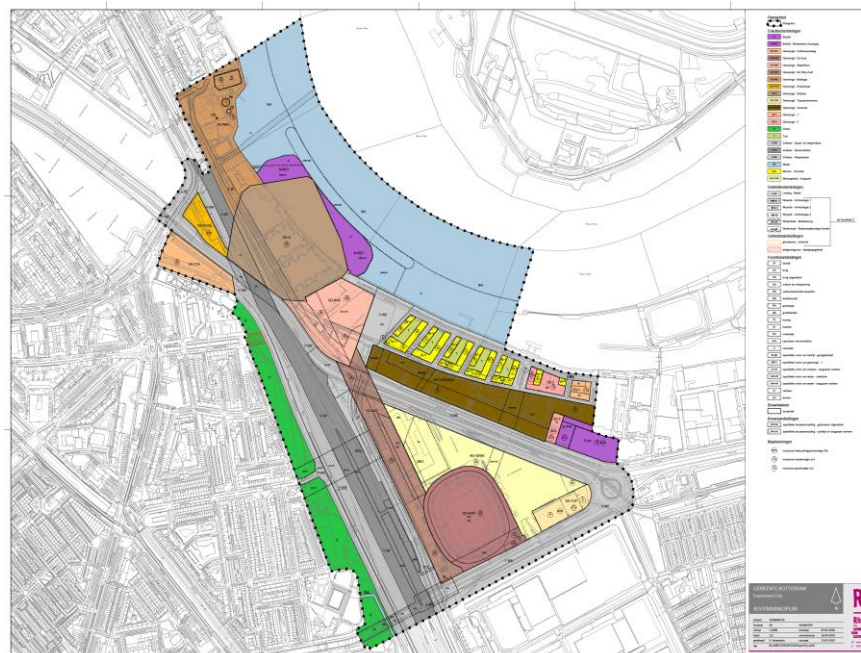
Basis voor bestemmingsplan zijn:

- Resultaten milieueffectrapport (MER) en bijbehorende onderzoeken
- Masterplan (november 2019 vastgesteld)



Plangebied en effectgebied

- Plangebied= gebied waar ontwikkelingen plaatsvinden
- Effecten van ontwikkelingen kunnen verder reiken (o.a. verkeer en geluid) = onderzocht in MER



Juridisch bindend plan, voor ontwikkelaars en gemeente

1. **Regels:** voor gebruik van gronden (welke functies, hoeveel m²) en voor bouwen op gronden (o.a. hoogten)
2. **Verbeelding:** regels zijn gekoppeld aan bestemmingen van gronden aangegeven op een kaart (verbeelding)
3. **Toelichting:** toelichting op de inhoud van het plan, toetsing effecten aan beleid en regelgeving (uitvoerbaarheid)

Per ontwikkelgebied: set met regels dus voor Stadion, Waterfront, Veranda etc. met randvoorwaarden vanwege (milieu)effecten.



Wat is verschil tussen bestemmingsplan en masterplan?

Masterplan = ambitie:

- Ontwikkelprincipes en kwaliteitsniveau per ontwikkelgebied
- Voorbeelduitwerkingen per ontwikkelgebied

Bestemmingsplan= juridisch kader:

- Maximale (bouw- en gebruiks) mogelijkheden per ontwikkelgebied
- Randvoorwaarden (programma, geluid, wind, bezonning)

Masterplan: ontwikkelprincipes en kwaliteitsniveau per ontwikkelgebied

- Voorbeelduitwerking buitenruimte

Waterfront promenade



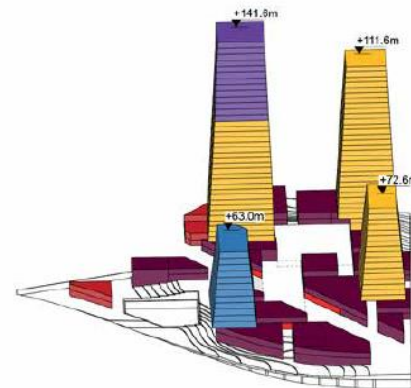
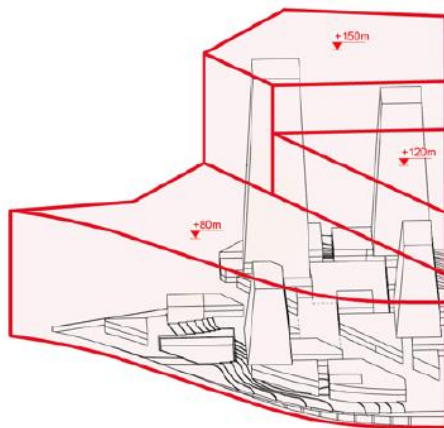
Westerkade, Rotterdam

Activiteitenpark



Park am Oelschlecker, Berlin

- Voorbeelduitwerkingen per ontwikkelgebied (voorbeeld Waterfront)



Hoe lees je het bestemmingsplan?

Gebruiksregel

Artikel 15 Gemengd - Waterfront

15.1 Bestemmingsomschrijving

In het gebied 'Gemengd - Waterfront' zijn de volgende functies toegestaan:

- detailhandel in sport en spel;
- horeca tot en met categorie 2 uit de Staat van Horeca-activiteiten behorende bij deze regels;
- hotel, sportvoorzieningen, wonen, etc

Hoe lees je het bestemmingsplan?

Gebruiksregel

Artikel 32 Algemene gebruiksregels

32.1 Toelaatbare oppervlakte en aantallen per functie in het plangebied

32.1.7 Gemengd - Waterfront

Functie	Oppervlakte (m ² BVO)	Aantal woningen
wonen		640
hotel	11.000	
detailhandel in sport en vrije tijd	*	
gemakswinkel	2.500**	
horeca	2.700	
leisure	25.500**	
kantoren	11.200	
maatschappelijke voorzieningen, sport en dienstverlening	21.900	

* het bepaalde in artikel 32.1.11 is van toepassing.

** genoemde oppervlakten betreffen het totaal voor de bestemmingen Gemengd - Waterfront en Gemengd - De Strip Zuid.

Hoe lees je het bestemmingsplan?

Bouwregel

15.2 Bouwregels

15.2.2 Gebouwen

- a. gebouwen en overkappingen worden uitsluitend binnen het bouwvlak gebouwd;
- b. de bouwhoogte van gebouwen en overkappingen bedraagt ten hoogste de ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)' aangegeven bouwhoogte;
- c. (...)



Hoe lees je het bestemmingsplan?

Planregels met randvoorwaarden (toetsing bij omgevingsvergunning):

- Windhinder: overleggen nader windhinderonderzoek
- Bezinning: ter plaatse van nieuwe woningen minimaal twee uren zon per etmaal, bij bestaande woningen maximaal 2 uur extra schaduw
- Externe veiligheid: eisen aan positie gebouwen (bijvoorbeeld vluchtroutes)
- Geluidbelasting vanwege spoor en weg: vastgelegde hogere waarden (en daarmee mate van gevelwering) en geluidluwe zijde of buitenruimte/ loggia
- Maximale geluidbelasting vanwege stadion op woningen: vanwege voetbal en vanwege concerten (hieruit volgt bepaalde mate van gevelwering)

Kwaliteit masterplan juridisch geborgd

Doorwerking masterplan in bouwfase

- Stedenbouwkundige uitwerking per ontwikkelgebied wordt getoetst aan masterplan

Planregels: 9.2.2. Beoordelingsregels voor een omgevingsvergunning

*b. uit een **te overleggen stedenbouwkundig plan** dat betrekking heeft op alle gronden binnen de bestemming Gemengd - De Strip Zuid dient te blijken dat de ontwikkeling past **binnen de ambities en randvoorwaarden uit het Masterplan Feyenoord City** en dat de stedenbouwkundige en functionele samenhang binnen de bestemming Gemengd - De Strip Zuid gewaarborgd is*

- Door een zogenaamd Q team (<https://www.rotterdam.nl/wonen-leven/welstand-feyenoord-city>) (vergelijkbaar met welstandscommissie)
- Gemeente blijft aan roer vanwege:
 - overeenkomst met Stichting gebiedsontwikkeling aan Maas
 - de regels van het bestemmingsplan
 - en de gronduitgifte



PROCEDURESHEMA

Stap	MER	Bestemmingsplan	Masterplan	Omgevingsvergunning (OV)	Wanneer?
3	Startdocument				Afgerond
	Workshop bewoners, ondernemers, gebiedscommissies over alternatieven en varianten: verwerkt in het startdocument				Afgerond
4	Openbare kennisgeving opstellen MER en bestemmingsplan (publicatie startdocument)				Afgerond
5	Inspraak en raadpleging betrokken overheden en Commissie m.e.r. over reikwijdte en detailniveau MER				Afgerond
6	Onderzoeken en concept MER	Concept ontwerpbestemmingsplan			Afgerond
	Diverse bijeenkomsten bewoners, ondernemers, gebiedscommissies over onderzoeken en concept				Afgerond
	Overleg instanties over concept ontwerpbestemmingsplan (o.a. provincie)				Afgerond
7	Aanvullen/aanpassen MER	Opstellen ontwerpbestemmingsplan	Ontwerp MP	Voorlopig ontwerp stadion	Afgerond
	Vervolgonderzoeken				
	Diverse bijeenkomsten bewoners, ondernemers, gebiedscommissies				
8	Bestuurlijke vrijgave MER	Bestuurlijke besluitvorming ontwerp bestemmingsplan	Bestuurlijke besluitvorming masterplan	Besluitvorming ontwerpvergunning landaanwinning en strekdam	Afgerond
9	<ul style="list-style-type: none"> Tervisielegging ontwerpbestemmingsplan + MER Zienswijzen Commissie voor de m.e.r. Advies gebiedscommissie/wijkrazen 			Tervisielegging ontwerpvergunning landaanwinning en strekdam zienswijzen	28 februari t/m 9 april 2020
				Definitief ontwerp stadion en aanvraag omgevingsvergunning	mei 2020
10	Eventueel aanvullen onderzoeken en MER	Behandelen zienswijzen		Behandelen zienswijzen	voorjaar 2020
11		Bestuurlijke besluitvorming		Verlenen definitieve omgevingsvergunningen	najaar 2020
		Vaststellingsbesluit gemeenteraad			
12		Beroepsprocedure Raad van State		Beroepsprocedure Raad van State	2020-2021

Wat is de procedure, hoe kunt u inspreken?

Ontwerpbestemmingsplan (incl. MER & onderzoeken) en ontwerpbesluiten
vergunningen landaanwinning/ strekdam stadion

6 weken ter inzage en mogelijkheid om zienswijzen in te dienen - *vr 28 februari t/m do 9 april 2020*

Waar?

- informatiebalie Timmerhuis, Halvemaanpassage 1 (op afspraak (010-2672514);
cluster Stadsontwikkeling, Wilhelminakade, (op afspraak (06-10353905);
- via www.ruimtelijkeplannen.nl bestemmingsplan en MER;
- via www.overheid.nl de ontwerpvergunningen (zoeken bij Van Zandvlietplein 1, 3077 AA Rotterdam bij 'Berichten uit uw buurt');
- via www.feyenoord-city.nl

Hoe zienswijze indienen?

- schriftelijk t.a.v. directeur van Stadsontwikkeling, R&W/Bestemmingsplannen, Postbus 6575, 3002 AN Rotterdam o.v.v. zienswijze Feyenoord City (**niet per mail!**)
- mondeling op afspraak



Wat is de procedure, hoe kunt u inspreken?

Ontwerpvergunning bouwen en milieu voor het nieuwe stadion

- aangepaste vergunningaanvraag in mei
- ontwerpbesluiten vergunningen 6 weken ter inzage en mogelijkheid om zienswijzen in te dienen

Beoogde planning ter inzagelegging zomer 2020 (exacte data volgen)

Procedure indienen zienswijze vergelijkbaar met nu voor bestemmingsplan



Wat gebeurt er met uw zienswijze?

Zienswijze bestemmingsplan en vergunningen landaanwinning

Zienswijzen worden samengevat	April 2020
Nota beantwoording zienswijzen (per thema en per indiener)	Mei 2020
Beoordelen mogelijke aanpassingen bestemmingsplan en vergunningen	Mei 2020
Nota zienswijzen en aangepaste stukken naar het college van B&W	Juni 2020
Vaststelling definitief bestemmingsplan in de raad	Oktober 2020

Zienswijze vergunningen bouwen en milieu nieuwe stadion

Nota beantwoording zienswijzen, eventuele aanpassingen vergunningen	Na de zomer
Definitieve vergunningen	Oktober 2020
Tegen alle besluiten staat in één keer beroep bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State open (beroepstermijn 6 weken)	November/ december 2020

Participatie

Nu (zienswijzenperiode)

twee informatie bijeenkomsten 9 en 10 maart over bestemmingsplan en MER

Medio 2020

uitwerkingen per ontwikkelgebied: nadere invulling bebouwing en inrichting openbare ruimte.

1^e fase (Rosestraat, Colosseumweg, Waterfront)

Thematische bijeenkomsten bijvoorbeeld over uitwerkingen verkeeroplossingen, ontwerp stadion



bijeenkomsten voor belanghebbenden (data nader te bepalen)

VOLG INFORMATIE OP WWW.FEYENOORD-CITY.NL



Vragen of opmerkingen?



FEYENOORD
CITY
Sterker door sport

