

# Nota van beantwoording Hart van Zuid

---

**Nota van beantwoording, inclusief samenvatting zienswijzen en reactie**

**31-8-2015**

De structuurvisie en het ontwerpbestemmingsplan met bijbehorende stukken hebben van 1 mei 2015 tot en met 11 juni 2015 ter inzage gelegen. Gedurende de termijn van terinzagelegging zijn geen mondelinge, zienswijzen ingekomen.

## **Zienswijzenrapportage**

De structuurvisie en het ontwerpbestemmingsplan met bijbehorende stukken hebben van 1 mei 2015 tot en met 11 juni 2015 ter inzage gelegen.

Gedurende de termijn van terinzagelegging zijn geen mondelinge, maar wel 22 schriftelijke zienswijzen ingekomen, waarvan 6 pro forma. Deze zienswijzen zijn voornamelijk gericht tegen het ontwerpbestemmingsplan. De zienswijzen zijn aan de juiste instantie gericht en tijdig ingekomen, zodat reclamanten in hun zienswijze kunnen worden ontvangen. De ingekomen zienswijzen zijn voornamelijk gericht tegen het ontwerpbestemmingsplan en hebben in hoofdzaak betrekking op de onderwerpen parkeren, groen, woningbouw, Hoornbeek, busroutes, bezonning, winkelcentrum en geluid. Onderstaand is de volledige zienswijzerapportage opgenomen, met daarin de beantwoording van alle zienswijzen en de eventueel daaruit volgende aanpassing.

### *Samenvatting en beantwoording schriftelijke zienswijzen*

Het Hart van Zuid is een complex project met vele facetten. Een groot aantal zienswijzen betreft de vraag om verduidelijkingen en/of vragen om nader inzicht. Deze verduidelijkingen en inzichten zijn aan de onderbouwing van het dossier toegevoegd. In een aantal gevallen heeft dit geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan. Bij veel van deze zienswijzen is vaak wel de onderbouwing in bijvoorbeeld het mer aangevuld, waarmee wel aan de vraag in de zienswijze is voldaan, maar heeft dit niet geleid tot aanpassing van structuurvisie of bestemmingsplan, waarmee in formele zin de zienswijze ongegrond is.

#### **1. parkeren**

Uit de zienswijzen blijkt een zorg over het bewonersparkeren. Naar aanleiding van de zienswijzen is de parkeerbalans nogmaals goed bestudeerd en is aan de stukken een verdieping van de parkeerbalans toegevoegd. Hierin is ook naar de tijdelijke situatie gekeken. Conclusie is dat de plannen met een sluitende parkeerbalans kunnen worden gerealiseerd, wat betekent dat het aanbod van parkeerplaatsen voldoende is voor de vraag. Ook voor bewoners resteren genoeg parkeerplaatsen. Alleen bij grote evenementen in Ahoy dienen maatwerkoplossingen met gebruik van parkeren op afstand toegepast worden, hetgeen in de huidige situatie ook al zo werkt.

#### **2. groen**

Een aantrekkelijk en groen gebied is een belangrijke doelstelling van de gebiedsontwikkeling. Dit thema is tijdens de PPBS (Publiek Private Buurtsamenwerking)-sessies ook regelmatig met de bewoners besproken. Er zijn zienswijzen ingediend dat het groen in het bestemmingsplan in onvoldoende mate geborgd wordt. Naar aanleiding van de zienswijzen is op twee plekken het groen beter geborgd in het bestemmingsplan (voor de Zuiderterrasflats en bij de verlengde Goereesestraat). Op andere plekken is het lastig om vooruitlopend op het inrichtingsplan groen te borgen, aangezien de definitieve uitwerking nog juist met bewoners dient plaats te vinden. In de uitwerking van de plannen wordt er een werkgroep buitenruimte en groen met de bewoners opgezet om de vergroening van het gebied samen met hen vorm te geven.

#### **3. woningbouw**

In de zienswijzen komt de woningbouw op de tennisbaanlocatie vrijwel niet voor. In het advies van de gebiedscommissie wordt wel aangegeven zich niet te kunnen verenigen met de woningbouw. Uit de onderzoeken in het kader van het MER komt naar voren dat op deze plek een aanvaardbaar woon- en

leefklimaat mogelijk is, en woningbouw vanuit ruimtelijke kwaliteit zelfs een versterking kan zijn. Ten aanzien van geluid zijn er aandachtspunten, die in het ontwerp van de woningen kunnen worden opgelost. De regels hieromtrent zijn in het bestemmingsplan vastgelegd. De ambitie is om de woningbouw in een groene setting vorm te geven. Dat dit mogelijk is met het toegestane aantal woningen en het vastgelegde bebouwingspercentage, is inzichtelijk gemaakt in een extra verbeelding. De gemeente zal de uitwerking van de plannen voor deze woningbouwlocatie ook toetsen op het parkachtige karakter. Tot slot is de woningbouw ook een financiële drager van het plan. Het schrappen van de woningbouw heeft directe consequenties voor de businesscase van Ballast Nedam. De suggestie van de gebiedscommissie dat elders vergelijkbare woningbouwlocaties te vinden zijn wordt niet onderschreven. Deze zijn maar zeer beperkt en de behoefte aan kwalitatief goede woningen in een goede omgeving is groot in Rotterdam Zuid, waar het aanbod beperkt is.

#### **4. Hoornbeek**

De huidige school is te klein en gedateerd, het gebouw sluit onvoldoende aan op moderne onderwijsvorm en is zeer inefficiënt ingedeeld. Op dit moment wordt al jaren uitgeweken naar het Wartburg College en de noodlokalen op het terrein van de school zelf. Uit de huidige prognose blijkt dat het Hoornbeek College zelfs met deze noodgrepen binnen enkele jaren helemaal niet meer aan de ruimtevrage kan voldoen. Het onderwijs ondervindt momenteel vooral hinder van de verschillende locaties en de beperkte geschiktheid van de ruimten omdat dit het zeer complex maakt goede lesroosters te maken. De noodlocaties zijn bijvoorbeeld niet toegankelijk voor mindervalide leerlingen.

De uitbreiding van Hoornbeek betekent het opheffen van de Carnissetuin op de huidige locatie. Ten aanzien van de Carnissetuin is altijd duidelijk geweest dat er sprake was van een tijdelijke voorziening in verband met de uitbreiding van de onderwijsinstellingen. Dit is in het contract met de beheerders vastgelegd. In nauw overleg met de beheerders wordt gezocht naar een alternatieve locatie in het gebied om hun activiteiten te kunnen voortzetten.

#### **5. busroutes**

In de zienswijzen wordt aangegeven dat de busroutes nog onduidelijk zijn en dat in het bestemmingsplan niet geborgd wordt welke busroutes niet mogelijk zijn. In de ontwerpstukken die ter inzage zijn gegaan waren nog geen definitieve keuzes met betrekking tot de busroutes gemaakt. Gedurende de zienswijzeperiode heeft extra onderzoek plaatsgevonden en is gekozen voor de zogenaamde patiovariant B. Dit betekent dat de gewenste kwaliteit van de Gooilandsingel bereikt wordt door het huidige busviaduct te verplaatsen. Dit betekent dat het viaduct voor de inkomende bussen komt te liggen aan de westzijde van de Zuiderterrasflats, naast de bestaande oprit naar de woningen. De uitgaande bussen rijden onder de Zuiderterrasflats door via de Sallandweg. In het bestemmingsplan wordt geborgd dat niet gewenste busvarianten niet alsnog mogelijk zijn, door regels op te nemen ter voorkoming van viaducten op andere plekken en door regels op te nemen ten aanzien van maximale geluidsbelasting.

#### **6. zicht en bezonning**

De in het bestemmingsplan mogelijk gemaakte bouwvolumes (omvang, hoogtes en locatie) geven zorg in relatie tot bezonning en het uitzicht van bewoners. Aan de rapporten zijn daarom diverse studies toegevoegd die inzicht geven in de gevolgen van het bestemmingsplan op deze aspecten. In relatie tot de zienswijzen is de bebouwingshoogte van de bioscoop in geval deze bij het winkelcentrum zou komen verlaagd en is het Plein op Zuid in het bestemmingsplan geborgd. Verder wordt in de planvorming rekening gehouden met bezonning en zicht. Zo zal het Kunstenpand het laagst zijn aan de zijde van de van

Swietenlaan en juist hoog aan de kant van het busstation. In het bestemmingsplan is geborgd dat aan de noordzijde van het Kunstenpand (bij de flat aan het Zuidplein) de maximale hoogte beperkt is. Bij Ahoy is de ligging van het Plein (en daarmee ook de beperkingen voor de bebouwingmogelijkheden voor de Zuidterrasflats) preciezer geborgd en zijn meer beperkingen opgenomen ten aanzien van de hoogtes van hotel en bioscoop.

## **7. winkelcentrum**

De VVE winkelcentrum en diverse individuele eigenaren hebben een zienswijze ingediend. De zienswijzen van de individuele eigenaren komen grotendeels overeen met die van de VVE. Parallel aan dit RO-traject vinden gesprekken plaats met de VVE van het winkelcentrum over de zienswijzen, de samenwerking en de planvorming voor het winkelcentrum. De belangrijkste zienswijzen van het winkelcentrum zijn:

- a. het winkelcentrum geeft aan dat er een verschil in vierkante meters is, tussen wat er in de huidige situatie en in het bestemmingsplan is vastgelegd. Dit is opnieuw uitgezocht en gedetailleerd in beeld gebracht. Dit heeft geleid tot een kleine bijstelling. Het grote verschil zit hem in de interpretatie van de m<sup>2</sup>: brutovloeroppervlak (inclusief gangen en bergruimtes) vs winkelvloeroppervlak en alleen detailhandel (m<sup>2</sup> in bestemmingsplan) vs volledig programma (inclusief horeca, ed). In de documenten is dit duidelijker opgenomen en gecorrigeerd.
- b. De uitbreiding van 5000 m<sup>2</sup>: de VVE wil strikte regels opnemen betreffende de planuitwerking en de samenhang met het winkelcentrum. Dit past niet in het globale eindplan dat voor wordt gestaan en zou beperkend kunnen werken bij de uitwerking van de plannen.
- c. de wijzigingsbevoegdheid voor extra uitbreiding met 3000m<sup>2</sup> (bovenop de uitbreiding van 5000m<sup>2</sup>) wordt door de provincie betwist. Eerder advies door de commissie REO (regionale afstemming), waarin de provincie vertegenwoordigd is, was wel positief. Ook het winkelcentrum heeft zienswijzen ingediend tegen deze extra 3000m<sup>2</sup>. De wijzigingsbevoegdheid is in het voorgestelde bestemmingsplan niet meer opgenomen. Indien te zijner tijd de uitbreiding alsnog gewenst is, zal een aparte RO-procedure doorlopen moeten worden

## **8. geluid**

Ten aanzien van geluid bij het Kunstenpand is extra onderzoek gepleegd. Hieruit blijkt dat het geluid acceptabel is, mits aanvullende maatregelen worden getroffen. Deze zijn ook in het bestemmingsplan geborgd.

### *Bestemmingsplan*

Naar aanleiding van de zienswijzen, het advies van de commissie m.e.r en het advies van de gebiedscommissie wordt voorgesteld het bestemmingsplan op de volgende punten aan te passen:

1. Bebouwingmogelijkheden zijn aangepast:
  - a. Er is een lagere bouwhoogte voor de bioscoop bij Zuidplein opgenomen om uitzicht en bezonning van de belendende woningen te borgen
  - b. Het bouwoppervlak van de uitbreiding van het Winkelcentrum Zuidplein is beperkt onvoldoende ruimte voor de ontsluiting van bestaande bebouwing te borgen.
  - c. Er is een lagere bouwhoogte opgenomen voor het Kunstenpand aan de noordzijde om bezonning van de belendende woningen te borgen.
  - d. Het bouwoppervlak waar een maximale bouwhoogte mogelijk is voor het hotel en de bioscoop aan de noordzijde van de parkeerplaats bij Ahoy

- e. Het Ahoyplein en Plein op Zuid worden explicieter geborgd.
- 2. Ongewenste busroutevarianten zijn onmogelijk gemaakt door:
  - a. Niet toestaan van viaducten op de niet gewenste locaties
  - b. Beperking van het toegestane geluid bij de Zuiderterrasflat.
- 3. Geluid
  - a. Aanpassing van regels omtrent geluid bij woningen op de tennisbanen
  - b. Borging van het woon- en leefklimaat in relatie tot de expeditie van het Kunstenpand door verplichte inpandige expeditie en maximalisatie van de geluidsbelasting op de woningen
- 4. Toegestaan programma
  - a. Aanpassing van het oppervlak voor detailhandel in GD3 (huidig winkelcentrum) aan huidige situatie
  - b. Schrappen van de wijzigingsbevoegdheid voor een extra uitbreiding van 3.000m<sup>2</sup> detailhandel (3.750 m<sup>2</sup> bvo)
  - c. Toevoeging van een beperking aan GD2 (Zwembad en Kunstenpand, inclusief programma langs Gooilandsingel) door de vestiging van een supermarkt uit te sluiten
  - d. Toevoeging van een maximaal oppervlak toegestane horeca
- 5. Groen
  - a. Aanpassing van de regels voor de bestemming Groen, waarmee de ruimte voor een ontsluitingsweg wordt gemaximaliseerd
  - b. Toevoegen bestemming groen voor de Zuiderterrasflats



	Inhoud zienswijze	Reactie zienswijze	Voorstel
1.1	<p>Bladzijde 27 toelichting Bestemmingsplan. Het plan schrijft dat er sprake is van een sluitende parkeerbalans. Dit betreft een getalsmatige balans van het totale bestemmingsplan incl. Ahoy, nieuwe parkeergarage, etc. Maar eerlijk gezegd is de balans ver te zoeken.</p> <p>Het tekort aan parkeerplaatsen voor de bewoners, gaat nog verder achteruit in dit ontwerpplan. Om het parkeren "juridisch" in balans te brengen, worden de verminderende aantallen parkeerplekken voor de bewoners pas over ca. 6 jaar gecompenseerd door een nieuw te bouwen parkeergarage voor bezoekers en dus niet voor bewoners. Dit is een grote tekortkoming en misrekening in het plan. Bewoners-parkeerplekken wegnemen en compenseren met onbetaalbare Q-park parkeerplaatsen komt niet overeen met de kwalitatieve uitgangspunten van het plan "betere voorzieningen voor de bewoners".</p>	<p>De kwaliteit van het parkeren wordt uitgedrukt in een parkeerbalans. De parkeerbalans voor het bestemmingsplan Hart van Zuid is tot stand gekomen door zowel de huidige als nieuwe functies in de balans op te nemen. Uit de balans blijkt dat het aantal huidige en nieuwe parkeerplaatsen voldoende is om in de parkeerbehoefte te voorzien, conform de geldende parkeernormen uit de Bouwverordening (die in het bestemmingsplan zijn overgenomen), zowel in de tijdelijke als de eindsituatie.</p> <p>Mede naar aanleiding van de verschillende zienswijzen, is nog een keer scherp naar de parkeerbalans gekeken. Deze is verhelderd in de betreffende passages daarover in de toelichting van het bestemmingsplan en het verkeersrapport.</p> <p>Gezien de zienswijzen is ook kritisch gekeken naar de tijdelijke vergunningen. Op dit moment zijn tijdelijke parkeervergunningen verstrekt aan de bewoners van de Zuiderterrasflats op basis van separate afspraken tussen gemeente en bewoners. In de nieuwe situatie zullen voldoende plaatsen beschikbaar blijven om gebruik te maken van die vergunningen.</p>	<p>Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren, maar wel naar aanleiding van deze zienswijze de betreffende passages over parkeren in de Toelichting van het bestemmingsplan en het verkeersrapport te verhelderen.</p>
1.2	<p>De bewoners van het Zuiderterras zijn sinds ca. een jaar hun parkeervervoorziening kwijt geraakt. Dit levert een gevoel van onmacht en onrecht op en een ernstige aantasting van het algemeen welbevinden en het woongenot. Er wordt aangegeven dat het mooi zou zijn dat</p>	<p>Zie het antwoord bij 1.1.</p> <p>Het gesprek tussen gemeente en bewoners over de door de bewoners van de Zuiderterrasflat aangedragen parkeeralternatieven wordt separaat van deze planvorming voortgezet.</p>	<p>Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.</p>

	Inhoud zienswijze	Reactie zienswijze	Voorstel
	<p>het plan Hart van Zuid voorziet in een eenvoudige low-cost basisbehoefte van bewoners. Verder komt het niet goed over om op top-down wijze naar problemen te kijken. Op verschillende parkeer-alternatieven (vanuit de bewoners van de Terrasflats) is tot nu toe niet gereageerd.</p>		
1.3	<p>Mogelijkheid tot bebouwing plantsoen tegenover Terrasflats. Op basis van verbeeldingen leeft de veronderstelling dat het plantsoen niet zal worden bebouwd, echter maakt het bestemmingsplan bebouwing mogelijk. Er wordt gesteld dat dit om meerdere redenen een bedenkelijk en opmerkelijk onderdeel in het plan is. Het kwalitatieve uitgangspunt met twee centrale pleinen, die verbonden worden met een groene verbindingszone, wordt hiermee ondermijnd.</p> <p>Gesteld wordt dat deze keuze leidt tot rommeligheid. Door Horeca te concentreren op de centrale pleingebieden wordt ingezet op kwaliteitsverbetering. Door het toestaan van Horeca in de tussenliggende zone wordt opnieuw een ongewenste situatie gecreëerd zoals "hangplekken". Dit onderdeel past daarom niet bij de ambitie om de buitenruimte te verbeteren.</p>	<p>Het is correct dat in het ontwerp bestemmingsplan bebouwing mogelijk was op deze plek via de bestemming GD-4. In het plan was aanvankelijk op deze plaats een groene invulling met eventueel horeca beoogd. Naar aanleiding van de zienswijzen wordt voorgesteld op deze plek de beoogde groene invulling uit het plan te garanderen, waarbij de mogelijkheid tot bebouwing aan de voorzijde van de flats geschrapt wordt; en waarbij de eventuele horeca aan de westzijde daarvan blijft toegestaan in de daar al opgenomen bestemming GD-4 maar wel met een maximale bouwhoogte van 4,5 meter.</p>	<p>Wij stellen u voor deze zienswijze gegrond te verklaren en de bestemming aan de voorzijde van de Zuiderterrasflats de bestemming GD-4 te wijzigen in de bestemming Groen. Aanvullend daarop stellen wij u voor (in relatie tot zienswijze 3.10) aan de westzijde daarvan een maximale hoogte van 4,5 meter toe te staan in de bestemming GD-4, conform de Verbeelding in bijlage 1; om de uitzichthinder zoveel mogelijk te beperken.</p>
1.4	<p>Onduidelijk is wat m.b.t. het busstation en</p>	<p>Het ontwerp bestemmingsplan maakte in beginsel</p>	<p>Wij stellen u voor deze zienswijze gegrond te</p>



	Inhoud zienswijze	Reactie zienswijze	Voorstel
	<p>busroute gerealiseerd wordt. Weinig wordt uitgesloten in het ontwerp-bestemmingsplan. Er zijn zorgen over het voorstel om het busvervoer met duizenden bewegingen onder de terrasflats te projecteren. Dit betekent meer milieubelasting en geluidshinder dan er nu is. Vanuit logistiek oogpunt ongetwijfeld de meest efficiënte oplossing, maar hier ontbreekt de integrale benadering "gebiedsoplossing". Verder wordt aangegeven dat het niet de bedoeling kan zijn om met (terrasflat)bewoners te procederen in een rechtbank. Het ontbreken van een gezond en maatschappelijk verantwoord draagvlak is voorwaardelijk om het plan niet te laten "mislukken". Weeg de sociaal/maatschappelijke aspecten van bewoners in het gebied voldoende af en houd niet slechts rekening met de optimalisatie van de technische/logistische kant.</p>	<p>bijna alle busvarianten uit de MER mogelijk, alsmede de huidige situatie. Naar aanleiding van de zienswijzen, en de keuze voor het Voorkeursalternatief, stellen wij u voor in het ontwerp zodanig te wijzigen dat uitsluitend die varianten die onderdeel uitmaken van het Voorkeursalternatief mogelijk worden gemaakt. Dat is de zogenaamde patiovariant. Dat betekent dat de bus oplossing uit het Basis- en Ambitieuwalternatief en uit de Optimalisatievariant 1, te weten het verleggen van de bestaande helling van de busbaan, die wordt gebruikt voor inrijdende bussen, naar de achterzijde van de Zuiderterrasflats, wordt uitgesloten. Deze keuze is gemaakt op basis van een integrale afweging, waarbij met name de aspecten ruimtelijke kwaliteit, geluid, lucht, OV-kwaliteit en bereikbaarheid de belangrijkste wegingsfactoren vormden. We verwijzen hierbij naar Hoofdstuk van 5 van MER deel A. De patiovariant scoort:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• aanmerkelijk beter dan de maaiveldvarianten op het aspect OV-snelheid en kwaliteit,</li> <li>• duidelijk positiever op het aspect geluid dan de busvariant uit Optimalisatievariant 1,</li> <li>• en heeft vergelijkbare effecten voor geluid en lucht met de overige varianten</li> <li>• aanmerkelijk beter op het aspect ruimtelijke kwaliteit dan de basis en ambitieuwalternatieven.</li> </ul>	<p>verklaren en de Verbeelding zodanig aan te passen dat op de beoogde plek van de hellingen van het Basis en Ambitieuwalternatief en Optimalisatievariant 1 bij de Zuiderterrasflats een aanduiding wordt opgenomen, zodanig, dat deze hellingen niet mogelijk zijn (zie bijlage 2).</p> <p>En in het verlengde hiervan in de Regels artikel 13.2.1, f als volgt te wijzigen:</p> <p><b>Ontwerp bestemmingsplan</b>  <i>f. overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, met een maximum bouwhoogte van 3 m.</i>  in:</p> <p><b>Vastgesteld bestemmingsplan</b>  <i>f. overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, met een maximum bouwhoogte van 3 m, behoudens ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - uitgesloten 1'.</i></p>
1.5	Het bestemmingsplan beschrijft in de	De grootte van het Plein op Zuid is in deze fase nog	Wij stellen u voor deze zienswijze gegrond te

	Inhoud zienswijze	Reactie zienswijze	Voorstel
	<p>toelichting (5.13) dat er goed nagedacht is over voldoende bezonning. Er bestaan uitgesproken bedenkingen over het nieuw te creëren centrale plein, tussen het nieuwe zwembad en het nieuwe kunstenpand. Verschillende verbeeldingen gaan uit van een "zonovergoten" plein. Volgens het ontwerpbestemmingsplan krijgt Rotterdam niet een plein zoals op de verbeeldingen is te zien. Een verzoek om nog eens goed te kijken naar deze situatie, opdat de hoge verwachtingen die zijn gewekt, straks in werkelijkheid een illusie blijkt te zijn.</p>	<p>niet bekend. Wel is een inschatting te geven van de minimale afmetingen. Er moet voldoende ruimte beschikbaar zijn voor de ontvangst van gebruikers en publiek bij evenementen. Daarnaast is het plein een belangrijk onderdeel in de planfilosofie en het verhogen van de verblijfskwaliteit van het gebied. Reclamant geeft aan dat het ontwerp bestemmingsplan een plein op deze plek laat zien, maar er was op de Ontwerp verbeelding geen plein ingetekend; het plein was mogelijk gemaakt binnen de bestemming Gemengd - 2 binnen het bouwvlak. Naar aanleiding van de verschillende zienswijzen op dit punt worden de minimale afmetingen voor het Plein op Zuid van 750 m<sup>2</sup> met een aanduiding op de verbeelding opgenomen in het bestemmingsplan. De uiteindelijke grootte van het Plein op Zuid zal afhangen van de footprint van het kunstenpand en het zwembad.</p>	<p>verklaren en de Verbeelding zodanig te wijzen dat in de bestemming GD-2 op de Verbeelding een aanduiding "plein" wordt opgenomen waarbinnen het plein gerealiseerd wordt (zie bijlage 3); alsmede de volgende aanvullende planregel op te nemen in artikel 4.1 (bestemming GD-2):</p> <p><i>d. ter plaatse van de aanduiding 'plein' in ieder geval voor een pleinruimte met een minimale oppervlakte van 750 m<sup>2</sup>;</i></p>
1.6	<p>Het verwachtingspatroon (zie 1.5) geldt overigens ook voor de Gooilandsingel, ter hoogte van het nieuwe zwembad, waar de massieve betonnen constructie van de verhoogde busbaan "op je af komt". Ook op deze plek is juist ingezet op een kwaliteitsimpuls, met een goede atmosfeer, meer kwalitatieve beleving, meer bomen etc. Dit kan, met enige realiteitszin, alleen maar slagen als de bestaande massieve verhoogde betonnen busrijbaan wordt verwijderd en er</p>	<p>De effecten en aspecten die reclamant noemt zijn in de maaiveldvariant in beeld gebracht, met name in de rapportage ruimtelijke kwaliteit. Ruimtelijke kwaliteit is een belangrijk onderdeel en afwegingsfactor van het voorkeursalternatief en is ook uitdrukkelijk onderdeel van de nadere uitwerking, waarbij de door reclamant genoemde aspecten in het bijzonder aandacht krijgen. Het voorkeursalternatief gaat ervan uit dat de uitstaphaltes van het busstation blijven bestaan (patiovariant). Ook bij die variant zijn de gewenste</p>	<p>Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.</p>

	<b>Inhoud zienswijze</b>	<b>Reactie zienswijze</b>	<b>Voorstel</b>
	meer beleving, lucht en ruimte op maaiveldniveau wordt gepland.	ruimtelijke kwaliteitseffecten aanwezig, zo blijkt uit het rapport.	
1.7	De onoverzichtelijke en soms onsamenhangende info is niet allemaal even goed te begrijpen. Er wordt dan ook gevraagd om meer concrete duidelijkheid.	Gezien de uitvoeringstermijn, de benodigde flexibiliteit en de wens om de verschillende ontwikkelingen samen met de gebruikers uit te werken is gekozen voor een globaal bestemmingsplan. De randvoorwaarden voor de ontwikkeling worden niettemin wel in het bestemmingsplan vastgelegd, en het voorkomen van negatieve effecten wordt zo nodig geborgd.	Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

Inhoud zienswijze	Reactie zienswijze	Voorstel
2.1 "Opnieuw gaat een flinke hoeveelheid parkeerplaatsen verdwijnen (o.a. Gooilandsingel en Boerhavestraat)". Voor bezoekers van Hart van Zuid is er meer dan genoeg parkeerruimte, maar voor bewoners niet.	Zie het antwoord bij 1.1.	Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.
2.2 Mogelijkheid tot bebouwing plantsoen tegenover Terrasflats. Bij eerdere bijeenkomsten (PPBS) was er sprake van een "groene zone" tussen Zuidplein en Ahoy. Uit het bestemmingsplan blijkt dat er mogelijkheden zijn om het plantsoen te bebouwen. Dit leidt tot een grote kans op nog meer overlast voor de Zuiderterrasflats.	Zie het antwoord bij 1.3.	Wij stellen u voor deze zienswijze gegrond te verklaren.
2.3 Stenig, armoedig. Om in het plan meer lucht en ruimte en minder beton te krijgen, zou het een optie zijn de hellende busbaan vanaf de Zuiderparkweg te slopen. Na een enquête van buspassagiers (zelf gehouden) is duidelijk dat reizigers (met de metro) naar het centrum of naar het winkelcentrum gaan. Niemand had de ambitie om zich op het maaiveld te begeven.	<p>Het is de ambitie van het project Hart van Zuid om de leefbaarheid en de beleving van het gebied te vergroten door onder andere meer licht, lucht en ruimte te creëren voor gebruikers (bewoners en bezoekers) van het gebied. Het slopen van de bestaande opgang van de busbaan voor inrijdende bussen maakt derhalve ook onderdeel uit van het voorkeursalternatief in het m.e.r. en het alternatief wordt mogelijk gemaakt in het bestemmingsplan.</p> <p>De voorkeur voor de variant voor het busstation op +1-niveau is bepaald op basis van een integrale afweging, waarbij met name de aspecten ruimtelijke kwaliteit, geluid, lucht, OV-kwaliteit en</p>	Wij stellen u voor deze zienswijze gegrond te verklaren.

	Inhoud zienswijze	Reactie zienswijze	Voorstel
		<p>bereikbaarheid de belangrijkste wegingsfactoren vormen. De ruimtelijke kwaliteit van het gebied wordt voor de (huidige en nieuwe) gebruikers van het gebied verbeterd door het realiseren van een bus vrije Gooilandsingel.</p> <p>Zie ook het antwoord bij 1.4.</p>	
2.4	<p>Busbaan en busroute in relatie tot Zuidoostterrasflat. Grote zorgen worden geuit over het busvervoer dat met "duizenden" bewegingen per dag onder de terrasflats door gaat. Serieuze aandacht wordt gevraagd voor de terrasflatbewoners. De leefbaarheid alsmede bereikbaarheid van de terrasflats komt ernstig in gedrang. Naast geluid is er ook een negatieve beleving, een onverkoopbare woning en planschade (op het zonnige balkon zitten is er niet meer bij). De genoemde maatregelen; emissievrije bussen, overkapping, geluidsisolerende voorzieningen zijn onduidelijk.</p>	<p>In de MER zijn de effecten van alle busvarianten in beeld gebracht en beoordeeld op leefbaarheid. Mede naar aanleiding daarvan is ten behoeve van het borgen van het goede woon -en leefklimaat een maatregel opgenomen in de planregels van het bestemmingsplan, namelijk dat de geluidsbelasting maximaal 68 dB mag bedragen ter plaatse van de onderdoorgang (artikel 16.3.2.).</p> <p>Tevens is besloten uitsluitend die varianten mogelijk te maken die onderdeel uitmaken van het Voorkeursalternatief; zie het antwoord bij 1.4. Bij de definitieve keuze voor een busvariant in het kader van de verdere uitwerking zullen ook de bewoners van het gebied betrokken worden. Vanzelfsprekend blijft de bereikbaarheid van de woningen van de Zuidoostterrasflats gegarandeerd.</p> <p>Voor planschade moet een aparte procedure worden gevolgd.</p>	<p>Wij stellen u voor deze zienswijze gegrond te verklaren.</p>
2.5	<p>Plein op zuid zou een mooi centraal zonnig plein worden, met aantrekkingskracht van passagiers om naar het maaiveld te komen. Op impressietekeningen lijkt dit een soort stadshuisplein, in "werkelijkheid" blijkt het een</p>	<p>Zie het antwoord bij 1.5.</p>	<p>Wij stellen u voor deze zienswijze gegrond te verklaren.</p>

	Inhoud zienswijze	Reactie zienswijze	Voorstel
	nauw straatje geworden.		
2.6	In de plannen (bij verleggen van de bushelling) wordt de loopbrug vanaf het Zuiderterras naar het winkelcentrum afgebroken. Er bestaat onduidelijkheid over de aansluiting tussen het Zuiderterras en het maaiveld of winkelcentrum. Kan de loopbrug niet behouden blijven en worden opgeleukt door verf of begroeiing?	De loopbrug van het Zuiderterras naar het winkelcentrum zou alleen worden afgebroken wanneer er wordt gekozen voor de maatregel uit Optimalisatievariant 1, het verleggen van de <i>opgaande</i> bushelling naar de achterzijde van de zuiderterras. Deze optimalisatie is niet de voorkeursvariant, en wordt niet mogelijk gemaakt in het bestemmingsplan. In de plannen is dan ook geen sprake meer van sloop van de loopbrug naar het winkelcentrum.	Wij stellen u voor deze zienswijze gegrond te verklaren.
2.7	De verwachting dat het Zwembad en Theater van elkaars nabijheid zullen profiteren en dat de toegenomen "reuring" het functioneren van het winkelgebied zal versterken is een verwachting die nergens op is gebaseerd.	Het plan Hart van Zuid is onder meer gericht op het versterken van de onderlinge relaties tussen functies. Uit onder meer het rapport Ruimtelijke Kwaliteit (p.55 en p.69), maar ook uit de Structuurvisie en het bestemmingsplan, blijkt dat het samenbrengen van de functies, zoals in het plan gebeurt, naar verwachting tot de gewenste reuring en upgrade van het stadsdeel zullen leiden. Wij delen de mening van reclamant derhalve niet.	Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.
2.8	Geen concrete reactie ontvangen op het naar voren brengen van "financieel haalbare" aanpassingen in het gebied.	De aangedragen "financieel haalbare" oplossingen zijn beschouwd en zullen in de werkgroepen (buurtsamenwerking) verkeer en openbare ruimte verder worden opgepakt.	Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.
2.9	Alle rapporten zijn in opdracht van Ballast Nedam opgesteld (die betaald die bepaald). Een grote publieke investering is door de gemeente overgedragen aan een beursgenoteerde bouwonderneming die als	Om zoveel mogelijk waarde op de investering te creëren is gekozen om de gebiedsontwikkeling als publiek private samenwerking uit te voeren. De gebiedsontwikkeling is op zoveel mogelijk synergie, nauwe samenhang onderling en met de gebruikers	Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

	Inhoud zienswijze	Reactie zienswijze	Voorstel
	doel heeft naast het bouwen, beheren en onderhouden zoveel mogelijk winst te maken. Deze samenwerking lijkt nogal "dubbel" en dubieus.	gericht. De gemeente heeft hierin haar normale rol en publiekrechtelijke bevoegdheden. Verder geldt dat er op de milieuonderzoeken onafhankelijke toetsing heeft plaatsgevonden door de commissie MER.	
2.10	De onoverzichtelijke en soms onduidelijke informatie is niet allemaal even goed te begrijpen. Als belanghebbende en bewoner van het Zuiderterras wordt dan ook gevraagd om meer concrete duidelijkheid en het recht om in een latere fase bezwaren te maken tegen onderdelen uit het plan.	<p>Het ontwerp-bestemmingsplan is geen uitgewerkt bouwplan of inrichtingsplan. Het bestemmingsplan is een stap in de procedure op weg naar een uitwerking, een planologisch kader voor verdere invulling, waarbij nog momenten komen waarin keuzes gemaakt moeten worden. Daarom heeft Hart van Zuid gekozen voor een globaal eindplan met verschillende vrijheidsgraden. Het kader moet immers lang mee en zal voldoende flexibel moeten zijn om nog onbekende toekomstige ontwikkelingen op te kunnen vangen.</p> <p>In de aanloop op de ontwerpbesluiten is gekozen voor een gedetailleerd startdocument waarin zoveel mogelijk informatie is gedeeld, deels overlapt deze inhoud met het bestemmingsplan. Via diverse PPBS-avonden en VE-sessies is de omgeving uitgebreid geïnformeerd.</p> <p>Uiteraard staat tegen het bestemmingsplan beroep open mits er zienswijzen zijn ingediend, en is er gelegenheid tot het indienen van bezwaar tegen toekomstige omgevingsvergunningen.</p>	Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.
2.11	Alternatief Zuiderterras. De Zuiderterrasflats zijn op verschillende punten het grote obstakel. De autoluwe Gooilandsingel in	De gemeente heeft dit idee eerder in het proces verkend; echter, in deze fase is het idee te prematuur en zal het niet in de komende 10 jaar	Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

**Inhoud zienswijze****Reactie zienswijze****Voorstel**

<p>combinatie met de drukte van de bussen zijn strijdig met elkaar. De Zuiderterrasflat is als een soort bewonerseiland ingeklemd geraakt tussen alle drukte. Een geopperd idee is om van de flats een kantoor, hotel of multifunctioneel gebouw te maken. Door het anders of multifunctioneel gebruiken van de flats kun je de parkeer-, verkeer-, en geluidproblemen in een keer oplossen.</p>	<p>gerealiseerd kunnen worden. Daarmee is dit idee onvoldoende haalbaar om te worden meegenomen in dit bestemmingsplan.</p>	
--	---	--



Inhoud zienswijze	Reactie zienswijze	Voorstel	
3.1	<p>Het ontwerp-bestemmingsplan Hart van Zuid biedt helaas niet veel meer duidelijkheid dan het Startdocument Hart van Zuid. Veel planonderdelen staan dan ook nog niet vast, zoals de nieuwe busroutes, de locaties voor het hotel en de bioscoop, uitbreiding van het winkelcentrum, en de (financiële) haalbaarheid van onder meer een waterpartij op het Ahooplein en een trap naar het winkelcentrum die aansluit op een looproutte naar het Motorstraatgebied.</p>	<p>Zie het antwoord bij 2.10. Om de haalbaarheid van de waterpartij op het Ahooplein of elders in het gebied (bv Gooilandsingel) te vergroten is de regel in het bestemmingsplan omtrent groen veranderd, waarmee er geen verplichting is de waterberging als compensatie voor bebouwing daar te realiseren, maar dit ook elders in het gebied mogelijk is.</p>	<p>Wij stellen u voor deze zienswijze deels gegrond te verklaren. Daarbij stellen we voor artikel 10.3.1 te wijzigen van:</p> <p><b>Ontwerp bestemmingsplan</b>  <i>10.3.1 Waterberging</i>  <i>Ten behoeve van de waterberging dient binnen de bestemming 'Groen' te worden voorzien in ten minste 5.885 m2 extra oppervlaktewater ten opzichte van de bestaande situatie.</i></p> <p>in:</p> <p><b>Vastgesteld bestemmingsplan</b>  <i>10.3.1 Waterberging</i>  <i>Ten behoeve van de waterberging kan binnen de bestemming 'Groen' worden voorzien in ten minste 5.885 m2 extra oppervlaktewater ten opzichte van de bestaande situatie, voor zover het te compenseren oppervlak niet in een andere bestemming wordt gerealiseerd.</i></p>
3.2	<p>Alle nieuwe busroutes brengen voor de bewoners van het appartementencomplex Zuiderterras/Carnissesingel een verslechtering van het leefklimaat met zich mee ten opzichte van de huidige situatie.</p>	<p>Zie het antwoord bij 1.4 en 2.4.</p>	<p>Wij stellen u voor deze zienswijze gegrond te verklaren.</p>
3.3	<p>Aan de zuidzijde van W1 noord, waar nu buitenparkeerplaatsen in eigendom van bewoners zijn gesitueerd, is een parkeergarage</p>	<p>Hier is sprake van een misverstand. Ook in de toekomstige situatie blijft het bewoners parkeren voor Zuidplein 324 - 510 op maaiveld gehandhaafd</p>	<p>Wij stellen u voor deze zienswijze gegrond te verklaren en in de Regels artikel 6.1, h (bestemming GD-4) als volgt te wijzigen en artikel 1.10 toe te</p>

	Inhoud zienswijze	Reactie zienswijze	Voorstel
	<p>gepland. Uit het ontwerp-bestemmingsplan blijkt dat de buitenparkeerplaatsen die bewoners van Zuidplein 324-510 nu nog in eigendom hebben, worden geannexeerd voor een uitbreiding van de commerciële parkeergarage. De financiële consequenties daarvan zijn niet duidelijk. Hier bevindt zich de achteruitgang van het wooncomplex en de enige toegang tot bergingen en afvalcontainers. Op de planverbeelding staat geen maximale hoogte van de parkeervoorziening aangeduid; uit de regels blijkt deze 6 meter te zijn en dat de garage mede wordt gerealiseerd ten behoeve van het appartementencomplex. Naast het complex, waar nu al een oprit is voor de inpandige bewonersparkeergarage, mag volgens de bouwregels een gebouwde oprit naar de nieuwe parkeervoorziening met een maximale bouwhoogte van 5 meter worden gerealiseerd. Onduidelijk is of er voldoende ruimte is voor beide inritten.</p>	<p>en bereikbaar. Er zal geen sprake zijn van annexatie. Het bestemmingsplan maakt het mogelijk ter plaatse een gebouwde parkeervoorziening (parkeergarage) te realiseren boven de huidige parkeerplaatsen op maaiveld. Deze eventuele nieuwe parkeerplaatsen kunnen worden gekoppeld aan de eveneens nieuwe overdekte parkeergarage onder de uitbreiding van het winkelcentrum. De functionaliteit van de huidige parkeerplaatsen aan de achterzijde van de flat op maaiveld zal in stand blijven. Naar aanleiding van verschillende zienswijzen wordt voorgesteld het bestemmingsplan op dit punt aan te passen, zodanig dat duidelijk(er) is dat de huidige parkeerplaatsen in stand blijven. In de bijlage 4 hebben we de huidige en de mogelijke nieuwe situatie in beeld gebracht. Hierbij blijven ook de overige functionaliteiten, zoals bestaande expeditie toegangen, bereikbaarheid van bergingen en toegangen tot woningen in stand.</p>	<p>voegen:  <b>Ontwerp bestemmingsplan</b>  <i>h. ter plaatse van de aanduiding 'parkeergarage' tevens voor een (gebouwde) parkeervoorziening;</i>  in:  <b>Vastgesteld bestemmingsplan</b>  <i>h. ter plaatse van de aanduiding 'parkeergarage' tevens voor een (gebouwde) parkeervoorziening, waarbij het bestaande aantal parkeerplaatsen en de toegang tot de aangelegen functies dient te worden gehandhaafd;</i>    <i>1.10 Bestaand:</i>  <i>bij bouwwerken en gebruik bestaand ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan.</i></p>
3.4	<p>Op de Van Swietenlaan verdwijnen parkeerplaatsen en geldt: compensatie van de parkeerplaatsen in de (dure) parkeergarage.</p>	<p>Zie het antwoord bij 1.1. Uit de parkeerbalans blijkt dat voldoende parkeerplaatsen op straat voor de bewoners overblijven.</p>	<p>Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.</p>
3.5	<p>Op de van Swietenlaan, zullen bewoners hun uitzicht belemmerd zien, geluidsoverlast en andere hinder ondervinden door extra (expeditie)verkeer en toeloop naar het</p>	<p>Met de situering van het nieuwe Kunstenpand is ervoor gekozen om het gebied te versterken vanuit bestaande kracht. Door de concentratie van stedelijke functies ontstaat een brandpunt met</p>	<p>Wij stellen u voor deze zienswijze deels gegrond te verklaren en de artikel 4.3.3. van de Regels als volgt te wijzigen:</p>

Inhoud zienswijze	Reactie zienswijze	Voorstel
zwembad en kunstenpand.	<p>winkelcentrum, theater en zwembad. De bebouwing aan de Gooilandsingel vormt een compleet en divers stadscentrum, goed bereikbaar met openbaar vervoer, de auto, te voet en op de fiets. Om mogelijke geluidsoverlast als gevolg van expedierend verkeer bij het Kunstenpand (met name achteruitrijdend vrachtauto's) te voorkomen stellen wij u voor aanvullende maatregelen op te nemen in het bestemmingsplan, om zo het woon -en leefklimaat extra te borgen. Een van deze voorgestelde maatregelen is dat de expeditie van het Kunstenpand alleen inpandig mag gebeuren. De nieuwbouwplannen zullen naar verwachting het uitzicht van de bewoners van de Van Swietenlaan inderdaad verminderen ten opzichte van de huidige situatie. Juridisch gezien is er geen recht op vrij uitzicht. Het wijzigen van het uitzicht is in een binnenstedelijke omgeving niet ongebruikelijk en wordt hier door ons na afweging van de diverse belangen aanvaardbaar geacht. Ten aanzien van dit punt verwijzen wij u overigens ook naar het antwoord bij 3.6; waar naar aanleiding van de zienswijzen wordt voorgesteld de maximale hoogte van het Kunstenpand deels te verlagen naar 9 meter hoogte en deels naar 18 meter hoogte. Ook wordt de maximale hoogte voor het andere deel verlaagd van 22 naar 18 meter, met op twee plekken accenten, van 23 meter en 28 meter (theatertoren). Dat zal ook de vermindering van het uitzicht van de bewoners</p>	<p>1. In artikel 4.3.3 (bestemming GD-2) de volgende aanvullende planregel op te nemen: <i>Het gebruik van de gronden ten behoeve van cultuur en ontspanning is uitsluitend toegestaan indien: a. de expeditie van het kunstenpand inpandig plaatsvindt;</i></p> <p>2. In artikel 4.3.3 (bestemming GD-2) de volgende aanvullende planregel op te nemen voor het borgen van woon -en leefklimaat: <i>4.3.3 Voorwaardelijke verplichting</i> <i>Het gebruik van de gronden ten behoeve van cultuur en ontspanning is uitsluitend toegestaan indien:</i> <i>b. de binnen de bestemming 'Gemengd - 2' gelegen inrichtingen op de gevels van woningen aan de Van Swietenlaan door het vrachtverkeer van en naar de inrichtingen een maximale geluidsbelasting veroorzaken van niet meer dan 50 dB(A);</i></p> <p><i>van de in lid b. genoemde waarde kan slechts worden afgeweken als in de geluidsgevoelige ruimten een binnenwaarde van 35 dB(A) is gegarandeerd, tenzij niet is ingegaan op het aanbod tot het treffen van geluidswerende voorzieningen. Het aanbod dient rekening te houden met de bestaande gevel en dient tijdig te worden gedaan.</i></p> <p><i>Er wordt geacht niet op het aanbod te zijn ingegaan als bij het aanbod overeenkomstig artikel 6.9 van het Besluit Wet geluidhinder is gehandeld.</i></p>

	Inhoud zienswijze	Reactie zienswijze	Voorstel
		<p>van de van Swietenlaan beperken. In de uitwerking van het Zwembad en Kunstenpand zal daarnaast zoveel mogelijk rekening worden gehouden met de bestaande, omliggende bebouwing. Naar aanleiding van de zienswijzen zijn nadere bezonningsstudies uitgevoerd. Hieruit blijkt dat de verschillende nieuwbouwplannen in het bestemmingsplan aanvaardbaar zijn. Bij de woningen aan de van Swietenlaan wordt voldaan aan de (niet-wettelijke, maar gebruikelijke) normen.</p>	<p>3. Bezonningsstudies toe te voegen aan het bestemmingsplan en de paragraaf 'bezonning' in het bestemmingsplan conform aan te passen.</p>
3.6	<p>Het meest geschrokken zijn de bewoners van de bouwvolumes en bouwhoogten die mogelijk zijn binnen de kaders van het voorliggende ontwerp-bestemmingsplan. Er overheerst bij velen de vrees voor overlast en verlies van woongenot. Bijvoorbeeld het kunstenpand en het zwembad kunnen hoger worden dan de huidige bebouwing. De maximale bouwhoogten van beoogde nieuwbouw geven aanleiding tot bezorgdheid over bezonning en uitzicht van een aantal appartementen in het plangebied. Het gaat dan met name om het nieuwe zwembad (maximaal 17 meter hoog), het kunstenpand (maximaal 22 meter met een hoogteaccent van maximaal 28 meter), een hotel (maximaal 50 meter, indien op congrescentrum 65 meter boven peil), een bioscoop (maximaal 40 meter), het congrescentrum (maximaal 35</p>	<p>Voor de gebouwen aan de Gooilandsingel en van Swietenlaan is gezocht naar een evenwicht tussen het belang van het uitzicht van de woningen aan de van Swietenlaan en het belang van de concentratie van de functies en ontwikkelmogelijkheid voor het Kunstenpand en Zwembad. Middels maximale bebouwingshoogten en maximale oppervlaktometers binnen het bebouwingsvlak GD 2 is het evenwicht voldoende gevonden en geborgd. In de uitwerking zal bijzondere aandacht worden besteed aan de architectonische kwaliteit van het pand gezien de visuele relatie tussen de woningen aan de van Swietenlaan en het Kunstenpand. Naar aanleiding van de zienswijzen zijn nadere bezonningsstudies en daglicht studies uitgevoerd. Mede naar aanleiding van de zienswijzen en de nadere bezonningsstudies is geconstateerd dat door de aanvankelijk opgenomen maximale bouwhoogte voor het Kunstenpand grotendeels niet kon worden</p>	<p>Wij stellen u voor deze zienswijze deels gegrond te verklaren en het bestemmingsplan op de volgende punten te wijzigen:</p> <p>1. De nadere bezonningstudies toe te voegen aan het bestemmingsplan en de paragraaf 'bezonning' in het bestemmingsplan conform aan te passen.</p> <p>2. Het artikel 6.2.2, c (bestemming GD-4) te verwijderen, waarin in het ontwerp bestemmingsplan de hoogte van 40 meter voor de bioscoop werd geregeld:</p> <p><i>6.2.2 Gebouwen</i>  <i>Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:</i></p> <p><i>b. ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)' mag de bouwhoogte niet meer bedragen dan aangegeven;</i></p>

	Inhoud zienswijze	Reactie zienswijze	Voorstel
	<p>meter), en een uitbreiding van het winkelcentrum (maximaal 20 meter). Voor bewoners van de Van Swietenlaan en Zuidplein Laag komt de bebouwing aanzienlijk dichterbij dan in de huidige situatie. Er zijn bewoners (bijvoorbeeld ter hoogte van de Boerhaavestraat) die nu nog een ruim uitzicht hebben maar straks door het grotere bouwvolume tegen een gevel aan kijken. De nieuwbouw wordt bovendien aanzienlijk hoger dan de huidige bebouwing. Om een indruk te geven: vanaf de hoogste etages van Zuidplein Laag (volgens de plantekening maximaal 15 meter hoog) kijken bewoners nu nog op een ruime parkeerplaats, over het dak van het zwembad en het voormalig deelgemeentekantoor richting Ahoy. Straks is voor hen alleen de gevel van het kunstenpand nog te zien, op 9 meter afstand van de woningen.</p>	<p>voldaan aan de streefnormen voor bezonning. Derhalve wordt naar aanleiding van de zienswijzen voorgesteld de om in een strook van 8 meter breed, direct grenzend aan de woonflat Zuidplein Laag, de maximale bouwhoogte te verlagen naar 9 meter. Ook wordt de maximale hoogte voor het andere deel verlaagd van 22 naar 18 meter, met op twee plekken accenten, van 23 meter en 28 meter (theatertoren). In die situatie kan bij vrijwel elke woning van Zuidplein Laag volledig worden voldaan aan de normen, en is er sprake van goede ruimtelijke ordening. De nieuwbouwplannen zullen naar verwachting het uitzicht van de bewoners van woonflat Zuidplein Laag inderdaad verminderen ten opzichte van de huidige situatie. We verwijzen hierbij naar de beantwoording bij 3.5. Tot slot is naar aanleiding van de zienswijzen nader gekeken naar de impact van de maximale hoogte van 40 meter op het winkelcentrum. Naar aanleiding daarvan stellen we voor de maximaal toegestane bouwhoogte voor de mogelijke bioscoop te verlagen van maximaal 40 meter naar maximaal 20 meter. Door deze aanpassing wordt de bestaande woonsituatie Zuidplein 324 -510 wat betreft bezonning, <del>daglicht</del> en uitzicht niet onevenredig geschaad en is de uitbreiding naar maximaal 20 meter bouwhoogte vanuit goede ruimtelijke ordening aanvaardbaar.</p>	<p><i>c. in afwijking van het bepaalde in 6.2.2 onder b, mag de bouwhoogte van een bioscoop niet meer dan 40 meter bedragen;</i></p> <p>waardoor de maximale bouwhoogte van 20 meter, zoals aangeduid op de Verbeelding gaat gelden.</p> <p>3. De maximale bouwhoogte voor het Kunstenpand te wijzigen naar 9, 18, en 22,5 meter, zoals aangeduid op de Verbeelding, die in de bijlage 5 is weergegeven.</p>
3.7	<p>Waar diverse hoofdstukken van het ontwerpbestemmingsplan en het milieueffectrapport</p>	<p>Groen en blauw zijn essentiële onderdelen van het plan. In het bestemmingsplan zijn diverse</p>	<p>Wij stellen u voor deze zienswijze deels gegrond te verklaren en in de Regels artikel 10.1, h (bestemming</p>

Inhoud zienswijze	Reactie zienswijze	Voorstel
<p>verhalen over extra water en groen en over logische verkeersroutes, geven de verbeelding en de planregels de projectontwikkelaar alle mogelijkheden om op plaatsen waar nu nog groen is, stenen en betonnen bouwsels te realiseren. Het is nog maar de vraag of er voldoende ruimte resteert voor brede trottoirs, fietspaden, groen en water. Slechts bij de beoogde woningbouwlocaties en langs de Twentestraat is een gegarandeerde groenstrook, voor de rest is onzeker hoe groen en blauw het Hart van Zuid straks zal zijn. De enige zekerheid die het voorliggende ontwerp-bestemmingsplan wat dat betreft biedt, is die voor een 'duurzame voetgangersverbinding' - 'een directe, ruime en (deels) groene looproute' - tussen het Ahoyplein en het evenemententerrein Zuiderpark, waarbij overigens de hoeveelheid groen niet is gekwantificeerd.</p>	<p>groenbestemmingen opgenomen, en is geregeld dat in minimaal voldoende waterbergingsoppervlakte moet worden voorzien binnen het plan. Op een aantal onderdelen zijn de plannen echter nog onvoldoende concreet om nu al exact aan te geven wat de bestemming "Groen" zal krijgen en wat de bestemming "Water". Dit zal uitdrukkelijk een aspect van nadere uitwerking zijn met de omgeving. Op dit moment is het voor de Gooilandsingel niet mogelijk gedetailleerd groen of blauw te bestemmen. Maar zoals ook in de Structuurvisie is vastgelegd, is het de ambitie om hier te komen tot groenblauwe dragers. Deze zullen in een volgende fase nader worden uitgewerkt. Vanzelfsprekend is het daarnaast ook de intentie de zone ten oosten van de nieuwbouwwoningen en de scholen groen te houden. Zie verder het antwoord bij 1.3 en 3.34. Niettemin stellen we voor, naar aanleiding van de verschillende zienswijzen op dit aspect, het bestemmingsplan aan te passen, zodanig dat de voorzijde van de Zuiderterrasflats een groenbestemming krijgt (Zie 1.3) en zodanig dat de ontsluitingsweg voor de nieuwbouwwoningen in de bestemming Groen een minimale en maximale afmeting krijgt binnen de aanduiding 'ontsluitingsweg'.</p>	<p>Groen) als volgt te wijzigen:</p> <p><b>Ontwerp bestemmingsplan</b>  <i>h. ter plaatse van de aanduiding 'ontsluiting' tevens voor een 30 km/u ontsluitingsweg ten behoeve van het aangrenzende woongebied;</i></p> <p>in:</p> <p><b>Vastgesteld bestemmingsplan</b>  <i>h. ter plaatse van de aanduiding 'ontsluiting' tevens voor een 30 km/u ontsluitingsweg met een maximum breedte van 10 m ten behoeve van het aangrenzende woongebied;</i></p> <p>en artikel 8. als volgt te wijzigen:</p> <p><b>Ontwerp bestemmingsplan</b>  <i>Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:</i>  <i>a. gebouwen dienen binnen het bouwvlak gebouwd te worden;</i></p> <p>in:</p> <p><b>Vastgesteld bestemmingsplan</b>  <i>Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:</i>  <i>a. gebouwen mogen uitsluitend binnen het aangegeven bouwvlak worden gebouwd, waarbij ten minste 3 meter uit de waterlijn dient te worden</i></p>

	Inhoud zienswijze	Reactie zienswijze	Voorstel
3.8	<p>Voor het 'Plein van Zuid' blijft mogelijk door de bouwooppervlakten van het zwembad en kunstenpand slechts een klein steegje over, waar amper plaats zal zijn voor terrassen, groen en andere verblijfsplekken. Hierdoor krijgt het plein niet de uitstraling die wordt gesuggereerd op artist impressions van Ballast Nedam, wat ook geldt voor het Ahoyplein (met een minimale afmeting van 50 bij 100 meter). Het voorliggende ontwerp-bestemmingsplan biedt mogelijkheden om op bepaalde locaties onbepaald te bouwen (met inachtneming van de maximale oppervlaktematen). Bijvoorbeeld rond Ahoy (GD-1 op de verbeelding) en op de locaties voor het zwembad en het kunstenpand (GD-2) zijn geen maximale bebouwingspercentages benoemd. Hierdoor is er geen zekerheid over onder meer de hoeveelheden groen en blauw rond Ahoy en over de afmetingen en de positionering van het Plein op Zuid.</p>	<p>Zie het antwoord bij 1.5 inzake het Plein op Zuid. In het ontwerpbestemmingsplan waren al minimale afmetingen voor het Plein op Ahoy opgenomen. Uit deze zienswijze leiden wij af dat dat niet inzichtelijk genoeg was. Wij stellen u dan ook voor dit te verduidelijken door een specifieke aanduiding "plein" op te nemen op de Verbeelding en de contour met de maximale bebouwingsmogelijkheid te beperken. Zie ook bijlage 6. Door de wijziging van de bebouwingscontour is de minimale afmeting van het Ahoyplein vergroot.</p>	<p><i>gebouwd.</i></p> <p>Wij stellen u voor deze zienswijze gegrond te verklaren en het bestemmingsplan zodanig aan te passen dat:</p> <p>1. artikel 3.2.1, a (bestemming GD-1) van de Regels als volgt wordt gewijzigd:</p> <p><b>Ontwerp bestemmingsplan</b>  <i>a. aan de zijde van de Zuiderparkweg alleen mag worden gebouwd onder voorwaarde dat, ter hoogte van de terrasflats (woningen aan Zuiderterras), op maaiveldniveau een open ruimte of plein van minimaal 50 bij 100 meter aanwezig blijft dan wel gerealiseerd kan worden;</i>  in:</p> <p><b>Vastgesteld bestemmingsplan</b>  <i>"a. ter plaatse van de aanduiding 'plein' op maaiveldniveau een open ruimte of plein aanwezig dient te blijven dan wel gerealiseerd kan worden;"</i></p> <p>2. een nieuw artikel 3.1, s wordt toegevoegd:  <i>ter plaatse van de aanduiding 'plein' uitsluitend een pleinruimte is toegestaan;</i></p> <p>3. op de Verbeelding in de bestemming GD-1 de aanduiding "plein" wordt toegevoegd, zoals aangeduid in bijlage 6.</p>

Inhoud zienswijze	Reactie zienswijze	Voorstel	
3.9	<p>De kans om bij een nieuw uitstapperron voor de bussen op maaiveld het busplatform van het metrostation te slopen en 'lucht' te creëren op de Gooilandsingel wordt misschien niet benut.</p>	<p>Zie het antwoord bij 1.6 en 2.3.</p> <p>De definitieve keuze voor een variant is niet gemaakt. In de vergelijking tussen patiovariant en maaiveldvariant zijn beperkte verschillen te constateren in ruimtelijke kwaliteit en een slechtere score van de maaiveldvariant op rijtijden voor de bussen en overstaptijden en in mindere mate op geluid. Ook in de patiovariant wordt lucht op de Gooilandsingel gecreëerd.</p>	<p>Wij stellen u voor deze zienswijze gedeeltelijk gegrond te verklaren.</p>
3.10	<p>De mogelijkheid bestaat dat struiken, bomen en gras straks het veld moeten ruimen voor bebouwing. Een voorbeeld is het grasveld tussen de Zuiderparkweg en de terrasflats, waar horeca gerealiseerd kan worden. Ook het milieueffectrapport stelt ons niet gerust. Berekeningen geven aan dat er bij uitvoering van verschillende alternatieven ten opzichte van de autonome ontwikkeling nauwelijks verslechtering plaatsvindt, maar een uitbreiding van de voorzieningen zal meer bezoekers en verkeersbewegingen met zich meebrengen. De locatie ten zuiden van de terrasflats (deel van GD-4 tussen de Carnissesingel en de Zuiderparkweg), waar nu nog een grasveld met bomen is, kan volgens het ontwerp-bestemmingsplan voor maximaal 90% bebouwd worden. Hier mag weliswaar niet de bioscoop komen, maar kan kennelijk vrijwel het volledige grondoppervlak worden</p>	<p>Zie het antwoord bij 1.3 inzake de bebouwingmogelijkheden aan de voorzijde van de Zuiderterrasflats.</p> <p>De verklaring dat er verkeerskundig nauwelijks verslechtering plaatsvindt ten opzichte van de huidige situatie volgt uit het feit dat het verkeer zich gelijkmatig verspreidt over het netwerk en in het feit dat er in het verkeersnetwerk ook ruimte is om zich zo te verdelen. Zie ook verkeersrapport, paragraaf 5.1.</p> <p>Voor de gebouwen aan de Gooilandsingel is het evenwicht tussen flexibiliteit en maximale bebouwingmogelijkheden geborgd door het opnemen van maximale oppervlaktometers binnen het bebouwingsvlak GD 4 (zie artikel 6.3.1).</p>	<p>Wij stellen u voor deze zienswijze gegrond te verklaren.</p>



	Inhoud zienswijze	Reactie zienswijze	Voorstel
	<p>bebouwd (bijvoorbeeld horeca) met een maximale bouwhoogte van 9 meter. Dit is voor de bewoners van het appartementencomplex Zuiderterras/Carnissesingel, die al ernstig benadeeld worden door de voorgenomen verplaatsing van de busroutes onderaan en naast het complex, onacceptabel. Onduidelijk is overigens of dit percentage ook geldt voor het Metroplein, dat op de verbeelding in hetzelfde kleurvlak ligt en waar nu alleen de Walk of Fame ligt (de nutsvoorziening is niet aangegeven).</p>		
3.11	<p>Er wordt in het ontwerp-bestemmingsplan geschreven over onder meer geluidsoverlast en beïnvloeding van gezondheid. Overschrijding van de norm door de achteruitrijsignalering van de vrachtwagens bij de expeditieruimte van het kunstenpand wordt als acceptabel beschouwd vanwege het maatschappelijk nut (verkeersveiligheid) en omdat een theater - vrij vertaald - nu eenmaal past in een centrumgebied.</p>	<p>Zie het antwoord bij 3.5 inzake de geluidshinder van het Kunstenpand.</p>	<p>Wij stellen u voor deze zienswijze gegrond te verklaren en het bestemmingsplan te wijzigen zoals aangegeven onder 3.5.</p>
3.12	<p>In het verkeersrapport is een overzicht opgenomen over de aantallen verkeersbewegingen (auto, vracht, fiets, ov) bij de verschillende planvarianten. De verkeersdrukke op vrijwel alle kruispunten is in kaart gebracht. Echter mist een verbeelding of het profiel van de Sallandweg, ter hoogte van</p>	<p>Aan het kruispunt bij de Sallandweg is wel gerekend, maar dat was niet opgenomen in het verkeersrapport. Dit is nu verhelderd in de verkeersrapportage; hieruit blijkt dat er voldoende ruimte is voor het toekomstig verkeer. De aanname dat acht rijstroken onder de terrasflats door moeten gaan, is een misverstand. Met de</p>	<p>Wij stellen u voor deze zienswijze gegrond te verklaren en naar aanleiding van deze zienswijze het verkeersrapport te wijzigen, zodanig dat meer duidelijkheid wordt geboden over kruispuntberekeningen en fysieke inpasbaarheid.</p>

	Inhoud zienswijze	Reactie zienswijze	Voorstel
	de onderdoorgang en ter hoogte van het Zuiderterras, die voldoende ruimte biedt voor zowel inkomende als uitgaande bussen, expeditie verkeer, en autoverkeer naar en vanuit de parkeergarages. Een afbeelding bij een van de varianten toont de 'maximale doorsnede' met acht rijstroken onder de terrasflats, wat op deze plek niet mogelijk is.	gekozen patiovariant B zijn ook minder rijstroken nodig dan bij de optimalisatievariant 1, waar de betreffende afbeelding bij hoorde. Ook dit is verhelderd in de rapportage.	
3.13	Voor veel bewoners en andere Rotterdammers (ook de politiek) is woningbouw in het Zuiderpark een omstreden onderdeel van de plannen voor het Hart van Zuid. Wij betwijfelen overigens of het lucratief is huizen te bouwen op de grens van het toelaatbare, immers in de toelichting wordt gesteld dat alleen maatregelen in de bouw van de huizen zelf realistisch zijn. De vraag is in hoeverre deze huizen nog verkoopbaar zijn; willen beter gesitueerden werkelijk onder een metrobaan wonen met een dove gevel richting het park?	Wij zijn van mening dat de woningen realistisch en haalbaar zijn. Uit de onderzoeken blijkt dat op deze plek een aanvaardbaar woon -en leefklimaat mogelijk is. Voor de nieuwe woningen op het voormalige tennispark is dit geborgd in het bestemmingsplan middels een voorwaardelijke planregel, waarbij inderdaad een koppeling is gemaakt met een dove gevel. Die dove gevel is alleen benodigd indien de woningen niet voldoen aan het hogere waardenbesluit of niet voldoen aan de hoogst toelaatbare geluidsbelasting (artikel 17.2.2, k en artikel 8.2.2, i).	Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.
3.14	Aan bewoners is, mede als compensatie voor meer verkeer en bebouwing op bepaalde plaatsen, meer groen en blauw in het vooruitzicht gesteld, waar mogelijk in de vorm van groene daken. Dit is in het bestemmingsplan niet geborgd. In het verlengde van de groenstrook langs de Carnissesingel (ter hoogte van de terrasflats), ten zuiden van de bebouwing GD-7(GGD	In een bestemmingsplan worden niet alle bomen apart via een bestemming Groen bestemd. De bomen zijn toegestaan binnen de bestemming Maatschappelijk en Verkeer - Verblijfsgebied. Zie verder het antwoord bij 3.7 en 3.34.	Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

	Inhoud zienswijze	Reactie zienswijze	Voorstel
	GEBOUW), ligt een groenstrook met vier grote bomen. Deze is ook niet in kaart gebracht en heeft de bestemming V-VB (Verkeer en Verblijfsgebied).		
3.15	De bestemming W1 noord (appartementen Zuidplein 324-510) wordt nu ontsloten richting bus- en metrostation, winkelcentrum en Ahoy door twee verbindingswegen langs het theater. Op de verbeelding is niet te zien of de ontsluiting in het verlengde van de Sallandweg voor voetgangers, fietsers en auto's in stand blijft. Het wegprofiel aan de andere zijde, tussen het kantoorpand en de uitbreiding van het winkelcentrum, is volgens de plantekening slechts vier meter; dit lijkt te weinig voor zowel auto- als langzaam verkeer.	De Sallandweg blijft gehandhaafd en haar huidige functionaliteit blijft bestaan en zal niet belemmerd worden. De weg ligt in de bestemming GD-4, waarin wegen zijn toegestaan. Daarmee is het planologisch geborgd. De verkeersrapportage is op dit punt verhelderd. Ook geldt voor de zijde tussen het kantoorpand en de uitbreiding van het winkelcentrum dat de functionaliteit van de ontsluitingsweg niet wijzigt. In de bestemming GD-4 zijn hier dus wegen toegestaan; maar om extra zekerheid te bieden is de contour van bestemming GD 4 is op de Verbeelding aangepast in bestemming Verkeer - Verblijfsgebied.	Wij stellen u voor deze zienswijze gegrond te verklaren en  1. de op de verbeelding opgenomen contour van GD-4 aan de westzijde aan te passen, zodanig dat de Sallandweg op deze plek bestemming Verkeer krijgt (zie bijlage 7)  2. het verkeersrapport te wijzigen, zodanig dat dit punt verhelderd wordt.
3.16	Het uitzicht (de skyline) voor de bewoners van de terrasflats op het Zuiderterras wordt deels belemmerd door nieuwbouw van het congrescentrum (het hoogste deel van Ahoy, het nieuwe dak van het sportpaleis, is nu 22 meter hoog), een hotel, mogelijk een bioscoop, een nieuw kunstobject (maximaal 45 meter) en eventuele bebouwing rond het Ahoyplein. Als het hotel op het congrescentrum wordt gesitueerd, kan de bebouwing 65 meter hoog worden. De aanduiding van de maximale bouwhoogte op	Om te kunnen concurreren met andere knooppunten in en rond de stad versterkt Hart van Zuid zich door de sfeer en identiteit van de twee krachtige deelgebieden kwalitatief (ruimtelijk en programmatisch) verder uit te bouwen. De omgeving Zuidplein vanuit het thema 'Shopping & Culture' en de omgeving Ahoy met 'Business & Entertainment'. Voor de gebouwen op het Ahoyterrein is gezocht naar een evenwicht tussen het belang van het uitzicht van de Zuiderterrasflat en het belang van de concentratie van de functies rond het Ahoyplein. Middels maximale bebouwingshoogten en maximale	Wij stellen u voor deze zienswijze deels gegrond te verklaren en het bestemmingsplan zodanig te wijzigen dat artikel 3.2.2. van de Regels als volgt wordt aangevuld:  <i>e. in afwijking van het bepaalde in 3.2.2 onder b, mag ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - afwijkende maatvoering 2' over maximaal 50% van het aanduidingsvlak hoger gebouwd worden dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)' is aangegeven, waarbij de maximum bouwhoogte van een hotel niet meer</i>

Inhoud zienswijze	Reactie zienswijze	Voorstel
<p>de verbeelding in het vak GD-1 aan de Zuiderparkweg (35 meter) is dan ook misleidend. Ook voor bewoners van appartementen in de Zuidplein Residence en Zuidplein 324- 510 zal nieuwbouw het uitzicht beperken. Aan de achterzijde van het laatstgenoemde appartementencomplex biedt het ontwerp-bestemmingsplan de mogelijkheid om aansluitend op de parkeergarage bebouwing te realiseren met een maximale hoogte van 20 meter (uitbreiding 4 winkelcentrum) met daarboven eventueel een bioscoop. Daardoor worden het uitzicht en de bezonning fors aangetast en kan zelfs geheel weggenomen worden. De nieuwbouw met een bioscoop kan vijf meter hoger worden dan de woningen. De aanduiding van de maximum hoogte 20 meter in het vak GD-4 op de verbeelding is misleidend. Volgens de verbeelding is de parkeervoorziening circa 7 meter breed, wat betekent dat bewoners straks direct uitkijken op een muur. Overigens is in het ontwerp van Zuidplein 324-510 rekening gehouden met het uitzicht en de situering van de woonkamer. Indien een appartement hoger is dan het huidige theater ligt de woonkamer aan de achterzijde, is het lager dan bevindt de woonkamer zich aan de kant van de Pleinweg.</p>	<p>oppervlaktemeters binnen het bebouwingsvlak GD 1 is het evenwicht tussen flexibiliteit en maximaal bouwvolume gevonden en geborgd. Niettemin is naar aanleiding van de zienswijzen nader naar dit aspect gekeken. Op basis daarvan stellen we voor om een extra planregel op te nemen, zodanig dat maximaal 50% van het bouwvlak aan oostzijde een maximale hoogte van 50 meter (hotel) of 40 meter (bioscoop) mag krijgen.</p> <p>In de uitwerking zal daarnaast bijzondere aandacht worden besteed aan de architectonische kwaliteit van bebouwingmogelijkheden gezien de visuele relatie tussen de Zuiderterrasflat en het hotel en de bioscoop.</p> <p>De nieuwbouwplannen zullen naar verwachting het uitzicht van de bewoners van de Zuiderterrasflats inderdaad verminderen ten opzichte van de huidige situatie. Zie de beantwoording onder reactie 3.5.</p> <p>Inzake de bezwaren ten aanzien van de mogelijke bioscoop op het winkelcentrum wordt verwezen naar het antwoord bij 3.6.</p>	<p><i>dan 50 meter mag bedragen en de maximum bouwhoogte van een bioscoop niet meer dan 40 meter mag bedragen;</i></p> <p>en op de Verbeelding de aanduiding 'specifieke maatvoering 2' wordt toegevoegd (zie bijlage 8).</p>

	Inhoud zienswijze	Reactie zienswijze	Voorstel
3.17	<p>OPLOSSING: Bouwhoogte GD-2 voor locatie kunstenpand verminderen (bijvoorbeeld naar 17 meter), ook al gaat dit ten koste van het programma en/of de afmetingen van het Plein op Zuid. In de regels en op de verbeelding het Plein op Zuid benoemen en markeren (benoemen is wel gedaan voor het Ahoyplein: minimaal 50 bij 100 meter, veel te klein overigens voor de gewenste uitstraling). Ahoyplein markeren op de verbeelding. Op heel GD-4 (ook noordelijk deel) geen bioscoop mogelijk (opnemen in regels en op verbeelding) en indien dit niet wordt gehonoreerd de maximale bouwhoogte 40 meter markeren op de verbeelding. Benoemen afzonderlijke bebouwingspercentages voor GD-2 (om voldoende ruimte te houden voor het Plein op Zuid). Artikel 10 van de regels (over groen) wijzigen, waarbij onder meer voet- en fietspaden, water, een luchtbrug, nutsvoorzieningen en een 30 km/u ontsluitingsweg worden verwijderd; deze kunnen met grijs (VW), blauw (WA) of een functieaanduiding worden gemarkeerd. Het effect is dat groen op de plattegrond straks daadwerkelijk groen of blauw is. Groene strook (G) intekenen aan de noordzijde van het Ahoysterrein langs de Zuiderparkweg om de verbinding met het park te garanderen. Dit</p>	<p>Zie ook de beantwoording onder 1.5, 3.6 en 3.8. In bestemming GD-2 (nieuwe kunstenpand en nieuw zwembad en detailhandel) zijn in het ontwerp bestemmingsplan maximaal aantallen m<sup>2</sup> opgenomen voor de verschillende functies, waarmee de maximale bouwmogelijkheden beperkt worden. Tevens wordt het Plein op Zuid -zoals aangegeven onder 1.5- expliciet geborgd in het bestemmingsplan. Voor de oplossing van reclamant inzake artikel 10 (groen) wordt verwezen naar het antwoord bij 3.7 en 3.34. We zijn van mening dat het intekenen van een groene strook aan de noordzijde van de Zuiderparkweg niet strookt met de flexibiliteit van het plan. Het is echter al wel duidelijk dat een groene, duurzame verbinding met het Zuiderpark wordt gerealiseerd, vandaar dat dit in bestemming van GD-1 (Ahoysterrein) voorwaardelijk is opgenomen. Wat betreft de voorstellen inzake de zuidzijde van GD-4 en GD-7 wordt verwezen naar de beantwoording onder 1.3 en 3.14. Inzake de voorstellen voor Zuidplein 324-510 verwijzen we naar de beantwoording bij 3.3. Wij hebben de opmerking gelezen als de wens om de bouwhoogte die in de regels is opgenomen ook op de verbeelding op te nemen. Dit is bekeken, maar het opnemen op de plankaart op een manier die niet voor misverstanden zorgt bleek niet mogelijk. Gezien de flexibiliteit, veranderingen als gevolg van zienswijzen en het feit dat er voor veel projectonderdelen nog</p>	<p>Wij stellen u voor deze zienswijze deels gegrond te verklaren.</p>

**Inhoud zienswijze****Reactie zienswijze****Voorstel**

<p>laatste element is tijdens de bijeenkomsten van de publieksprivate samenwerking herhaaldelijk naar voren gebracht en toegezegd aan bewoners. Zuidzijde GD-4 andere bestemming geven: G (groen) tussen de Carnissesingel en de Zuiderparkweg, V-VB (verkeer-verblijfsgebied, grijs op de verbeelding) voor het Metroplein en verlengde daarvan tot aan de Zuiderparkweg (waardoor er ruimte blijft voor eventuele busstroken). Ook de huidige groenstrook ten zuiden van GD-7 op de verbeelding markeren als G. In de bouwregels voor GD-1, GD-2, GD-4 en GD-6 opnemen dat er waar dat bouwkundig mogelijk is een verplichting geldt om voor publiek toegankelijke groene daken aan te leggen met lage beplanting (maximaal twee meter, bij bouwhoogten boven 20 meter uitsluitend bodembegroeiing tot 10 centimeter). Bij appartementencomplex Zuidplein 324-510 op de verbeelding een aanduiding opnemen van een beperkte maximale bouwhoogte van 6 meter in de strook parkeergarage (pg). In overleg treden met de VvE Zuidplein 324-510 over onder meer de parkeervoorziening, de toegangen tot het complex, en het behoud van ruime en goed verlichte ontsluitingswegen. Maximale bouwhoogte in GD1-locatie Zuiderparkweg</p>	<p>geen uitwerking is gemaakt maakt een fysieke maquette beperkt waardevol. Om de ruimtelijke bebouwingsmogelijkheden in beeld te brengen is al wel een digitale maquette beschikbaar gesteld. Voor de plannen van het Hoornbeek college komt op korte termijn wel een fysieke maquette.</p>	
--	--	--

	Inhoud zienswijze	Reactie zienswijze	Voorstel
	<p>tegenover Wartburg College op de verbeelding wijzigen vanwege mogelijkheid van hotel (65 meter). Ruim voor de besluitvorming over het bestemmingsplan een 'publieksvriendelijke' plattegrond (liefst maquette) met bestemmingskleuren, maximale bouwooppervlakken en -hoogten, en verbindings- en ontsluitingsroutes. De bestemmingsplanviewer die sinds 28 mei op het internet staat biedt een aardig beeld, maar hierop is bijvoorbeeld niet te zien waar er groen komt. Ook zijn de maximale hoogtes van de bebouwing niet gelijktijdig en vanuit elk perspectief zichtbaar.</p>		
3.18	<p>Opgemerkt wordt dat vanuit ruimtelijke kwaliteit de maaiveldvariant het meeste perspectief biedt (meeste ruimte om de Gooilandsingel als verblijfsgebied in te richten), al zijn de verschillen met de andere varianten klein. Verderop in het rapport lezen we: 'Alle hellingbanen komen te vervallen, waardoor het voormalig busplatform echt als een balkon vrij in de ruimte hangt'. Dit suggereert dat het busplatform niet meer wordt gebruikt maar wel in tact blijft, waarschijnlijk vanwege de cultuurhistorische waarde van het metrostation. Echter, sloop van het platform brengt toch meer licht en 'lucht' (ruimtelijke kwaliteit) op de autoluwe</p>	<p>Bij de maaiveldvarianten voor het busstation zijn in het basisalternatief (zonder aanvullend programma onder de metrobaan) voor het busplatform twee opties meegenomen bij het beoordelen van de deze varianten:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Herbestemmen / inrichten en als publiek 'balkon', mogelijk met horeca /terras. Het busplatform ligt goed op de zon en vanaf deze hoger gelegen positie heeft men fraai zicht over Gooilandsingel en Plein op Zuid.</li> <li>• Verwijderen van het platform.</li> </ul> <p>In dit alternatief lijkt het verwijderen van het platform een positievere variant, mede gezien het licht en lucht. In het ambitiealternatief waarbij extra programma onder de metrobaan wordt toegevoegd,</p>	<p>Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.</p>

	Inhoud zienswijze	Reactie zienswijze	Voorstel
	Gooilandsingel.	<p>om de Gooilandsingel aantrekkelijker te maken en het zicht op de bus logistiek te ontnemen is dit effect veel minder. Deze conclusies zijn in beide varianten in de beoordeling meegenomen.</p> <p>Gezien de maximale beoordeling en het beperkt onderscheidende karakter van het wel/niet verwijderen van de uitstaphalte heeft geen subbeoordeling plaatsgevonden. Met name het verwijderen van alle hellingbanen maakt dat er op de Gooilandsingel meer licht, lucht en ruimte ontstaat. Vanaf de Gooilandsingel wordt de situatie beter leesbaar, met een helder onderscheid tussen een maaiveld en een metrolijn op stelten. Eveneens zou het busplatform (uitstaphaltes) als overkapping van de toe te voegen functies aan de Gooilandsingel gezien kunnen worden.</p> <p>Zie ook het antwoord bij 1.4 en 2.3.</p>	
3.19	<p>In het milieueffectrapport lezen we dat in het voorkeursalternatief subvariant maaiveld B en de subvariant patioflats B zijn opgenomen, waarvan de definitieve haalbaarheid nog moet worden vastgesteld. Elders in het milieueffectrapport lezen we de zin: 'Het bestemmingsplan maakt zowel optimalisatievariant 1 (in- en uitgaande bussen onder de terrasflats door) als twee subvarianten mogelijk.' Dat roept de vraag op: zijn de overige varianten niet meer mogelijk? En zo ja, waarom niet?</p>	Zie het antwoord bij 2.4.	Wij stellen u voor deze zienswijze gegrond te verklaren.



	Inhoud zienswijze	Reactie zienswijze	Voorstel
3.20	Een bijkomend probleem kan zijn dat het volgens het milieueffectrapport wenselijk is om uitrijdend verkeer van de parkeergarage via de uitrit Zuiderparkweg te sturen. Uitrijden via de Sallandweg en de Zuiderparkweg betekent extra verkeer op dit al door bussen zwaarder belaste punt waar nu alleen eenrichtingsverkeer mogelijk is vanaf de Zuiderparkweg.	Uit het verkeersonderzoek blijkt dat de voorgestelde aanpassing van de infrastructuur aanvaardbaar is wat betreft intensiteit. Zie paragraaf 5.1 van de verkeersrapportage.	Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.
3.21	Met betrekking tot de busroutes zal er een afweging plaatsvinden op basis van nadere milieuonderzoeken, de ruimtelijke kwaliteit en de reizigersbeleving, zo is op te maken uit het MER. Hierbij spelen verschillende belangen: van de vele bezoekers (autoluwe Gooilandsingel), van talrijke buspassagiers (uitstappen op niveau metrostation en winkelcentrum, reistijden) en van een beperkt aantal bewoners (meer overlast van busverkeer). Deze belangen zijn moeilijk tegen elkaar af te wegen. Onder de bewoners van het Zuiderterras/Carnissensingel is er voor geen enkele variant draagvlak omdat alle varianten ten opzichte van de huidige situatie verslechtering van de leefomstandigheden betekenen (geluid, trillingen, luchtkwaliteit, verkeersveiligheid, uitzicht). Hun voorkeur is instandhouding van de huidige situatie.	Zie de antwoorden bij 1.4, 2.4, 3.7, 3.16 en 3.23. Gezien de gewenste kwaliteitsverbetering op de Gooilandsingel om hier echt een aantrekkelijke route van te maken, is het zeer gewenst de huidige bushelling te verplaatsen. Naar aanleiding van de verschillende zienswijzen is nader onderzoek gedaan naar trillingen bij de Zuiderterrasflats. Uit dit onderzoek, neergelegd in de scan "Bevindingen trilling predictie van busverkeer", blijkt dat de busvarianten kunnen voldoen aan de streefwaarden. Dit aspect zal uitdrukkelijk punt van aandacht zijn in de nadere uitwerking. Genoemd onderzoek wordt als bijlage bij de MER gevoegd. We stellen voor dit onderzoek als bijlage te voegen bij de Toelichting van het bestemmingsplan en in de Toelichting zelf een paragraaf 'trillingen' in te voegen.	Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren. Wel zijn diverse zaken in het bestemmingsplan geborgd om de leefomstandigheden te borgen. Naar aanleiding van deze zienswijze is het voorstel de scan "Bevindingen trilling predictie van busverkeer" op te nemen als bijlage bij de MER en bij de Toelichting van het bestemmingsplan; en in de Toelichting van het bestemmingsplan een paragraaf 'trillingen' toe te voegen.
3.22	OPLOSSING: In het bestemmingsplan - indien	In het bestemmingsplan zijn, mede op verzoek van	Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te

	Inhoud zienswijze	Reactie zienswijze	Voorstel
	<p>dit nog niet het geval is - alle varianten voor de nieuwe busroutes mogelijk maken, inclusief handhaven van de bestaande situatie en een niet genoemde, zevende variant: behoud van de bestaande bushellingbaan en vertrekkende bussen onder terrasflats door (bussen naar Carnisse eventueel over het Metroplein, maar liever niet). Zodra er meer duidelijkheid is over de voorkeur van de gemeente en Ballast Nedam met bewoners, in overleg treden met de bewoners van Zuiderterras/Carnissesingel (via de VvE en/of Stichting Zuidpleingebied). Een onafhankelijk bureau of ombudsman - met ervaring met soortgelijke kwesties - inschakelen om onderzoek te doen naar de verschillende belangen en hoe deze tegen elkaar kunnen worden afgewogen.</p>	<p>diverse andere reclamanten, de ongewenste opties onmogelijk gemaakt (met name de verlegde hellingbaan achter de Zuiderterrasflats). Ook is via de regel op geluid het aantal bussen onder de Zuiderterrasflats beperkt. In het bestemmingsplan zijn drie opties mogelijk: patiovariant, maaiveld en de huidige situatie.</p>	<p>verklaren.</p>
3.23	<p>Beïnvloeding gezondheid krijgt een plus; in het MER lezen we als verklaring dat tegenover de negatieve effecten voor geluid positieve effecten staan vanwege betere verkeersveiligheid en bereikbaarheid voor fietsers en voetgangers, een grotere ruimtelijke kwaliteit en meer (beleefbaar) water en groen in het gebied. Dit zal door bewoners van het Zuiderterras/Carnissesingel niet zo ervaren worden, als het groen waar zij nu op kijken wordt bebouwd en als onder en naast het complex bussen passeren waardoor</p>	<p>Met het plan wordt een integrale kwaliteitsverbetering van het gebied beoogd, waarbij het woon -en leefklimaat geborgd blijft en ook zal verbeteren. Met name de leefbaarheid, voorzieningenniveau en de verblijfskwaliteit worden door het plan verhoogd. Uit de milieuonderzoeken blijkt dat er, waar nodig met maatregelen, kan worden voldaan aan een goede ruimtelijke ordening. Tot slot blijkt uit het MER (effectentabel) en MER deel B (paragraaf 5.3) dat alle planvarianten licht positief scoren op gezondheid. Het groen aan de voorzijde van de terrasflats zal</p>	<p>Wij stellen u voor deze zienswijze deels gegrond te verklaren. Conform voorstellen bij 1.3 en 1.4 worden nu het groen voor de Zuiderterrasflats geborgd en wordt de ongewenste busvariant achter de Zuiderterrasflats onmogelijk gemaakt. Wel stellen wij u naar aanleiding van deze zienswijze voor het verkeersrapport te wijzigen op het onderdeel verkeersveiligheid (creëren gescheiden rijstroken).</p>

	Inhoud zienswijze	Reactie zienswijze	Voorstel
	levensgevaarlijke situaties kunnen ontstaan bij de entrees van de woningen op maaiveld, die te allen tijde veilig toegankelijk moeten zijn voor goederentransport (verhuizingen) en fietsparkeren in de kelderboxen.	onbebouwd blijven. Ook zal de verkeersveiligheid verbeteren door onder andere het creëren van gescheiden rijstroken. Dit laatste aspect zal worden verduidelijkt in het verkeersrapport. Bij de nadere uitwerking zullen deze aspecten uiteraard specifieke nadere aandacht krijgen. zie verder de antwoorden 1.3, 1.4 en 2.4	
3.24	Voorwaarden voor optimalisatievariant 1 (in- en uitgaand verkeer onder de terrasflats door) zijn een verlengde overkapping en stil asfalt. In de regels is dat vertaald in: 'voor het gebruik van de gronden van de 'onderdoorgang' van de terrasflats op de Sallandweg is de voorwaarde gesteld dat de geluidsbelasting op de gevel van de nabij en bovengelegen woningen niet meer dan 68 dB mag bedragen, 'zo nodig met behulp van maatregelen'. In de regels is niets opgenomen over mogelijke effecten van trillingen op de bouwkundige staat van de woningen. Ook zijn geen voorwaarden opgenomen met betrekking tot de verwachte geluidsoverlast van expeditieverkeer voor de appartementen rond het kunstenpand.	Zie de antwoorden bij 1.4 (busvarianten), 3.21 (trillingen) en 3.5 (Kunstenpand).	Wij stellen u voor deze zienswijze deels gegrond te verklaren, zie voor het voorstel 3.5 (geluid kunstenpand) en 3.21 (trillingen).
3.25	In de specifieke gebruiksregels voor GD-1 staat onder inrichtingslawaaai beschreven dat voor de gevels van geluidsgevoelige objecten binnen de bestemmingen GD-6 (huidige locatie nutstuinen) en W-2 (locatie tennisbanen) een	Op het Zuiderterrasflats ligt een bestaand vergunningspunt uit de vigerende milieuvergunning van Ahoy. Het is dus niet nodig deze nogmaals in het bestemmingsplan op te nemen. De verwachte geluidsbelasting door Ahoy op deze woningen is	Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

	Inhoud zienswijze	Reactie zienswijze	Voorstel
	<p>maximum geluidsbelasting geldt. Deze geldt kennelijk niet voor de het complex Zuiderterras/Carnissensingel (bestemming W-1), dat eveneens binnen de invloedssfeer van Ahoy ligt, noch voor Zuidplein 324-510 (ook W-1), waar door de nieuwe locatie van het busstation, de touringcar- en taxistandplaatsen, en de parkeergarage veel meer geluid zal zijn van verkeer.</p>	<p>daarmee aanvaardbaar en geborgd. Tevens voldoet het verwachte gecumuleerde geluidsniveau (zie paragraaf 6.9 van het akoestisch rapport). De verwachte geluidsbelasting voor Zuidplein 324-510 is aanvaardbaar; zo valt te lezen in paragraaf 6.2, 6.7 en 6.9 van het akoestisch rapport.</p>	
3.26	<p>Over luchtkwaliteit is in het MER te lezen dat (vooral) door toevoeging van woningen het totaal aantal blootgestelden in het plangebied stijgt', maar dat door zeer beperkte verschuivingen tussen de concentratieklassen, de aantallen binnen het plangebied ruimschoots binnen de grenswaarden blijven. Wij zijn blij dat u als gemeenteraad heeft aangedrongen op lokale metingen van stikstofmonoxide (NO2) op negen punten in het Zuidpleingebied, welke in april 2015 zijn gestart voor ten minste één jaar. Hierdoor zal een nulmeting beschikbaar zijn en kan in de nieuwe situatie na vervolgmetingen worden berekend wat het effect is van de gebiedsontwikkeling op de luchtkwaliteit.</p>	<p>Deze zienswijze wordt voor kennisgeving aangenomen.</p>	<p>Deze opmerking wordt voor kennisgeving aangenomen.</p>
3.27	<p>Al met al maken wij ons over het leefklimaat voor de huidige bewoners van het Zuidpleingebied ondanks de veelal als 'acceptabel' gekwalificeerde uitkomsten van</p>	<p>Zie de antwoorden bij 1.1, 1.3, 2.4, 3.5, 3.6, 3.7, 3.16 en 3.23.</p>	<p>Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.</p>

**Inhoud zienswijze****Reactie zienswijze****Voorstel**

	<p>het MER ernstige zorgen. De verkeerstoename en met name meer bus- en vrachtverkeer nabij diverse wooncomplexen zal onmiskenbaar meer geluid, meer trillingen en meer luchtverontreiniging veroorzaken. Dit brengt niet alleen risico's met zich mee voor de gezondheid van bewoners en hun bezoekers, maar vermindert ook het woongenot en de waarde van de woningen. Aan de bewoners is ter compensatie meer groen en blauw in het vooruitzicht gesteld, dit wordt echter in de regels en verbeelding van het ontwerpbestemmingsplan onvoldoende geborgd. Door de maximale bouwhoogten kan de nieuwbouw voor veel bestaande woningen uitzicht en de bezonning beperken (zie ook bezwaarpunt 1 met de voorgestelde oplossingen). Ook bewoners buiten het plangebied lopen risico op aantasting van hun leefklimaat. In het milieueffectrapport wordt geschreven over een forse toename van verkeer op de Zuiderparkweg en de Carnissesingel en toename van geluidsbelasting, ook op de Carnisselaan. Voor bewoners van Carnisse zal door het toenemend aantal bezoekers de parkeerdruk toenemen.</p>		
3.28	<p>W-1 toevoegen aan de specifieke gebruiksregels over inrichtingslawaaai. Toevoegen van een voorwaardelijke</p>	<p>Zie het antwoord bij 3.25. Met betrekking tot het verzoek over toevoeging aan de gebruiksregels in W-1, zie het antwoord bij 3.5.</p>	<p>Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.</p>

	Inhoud zienswijze	Reactie zienswijze	Voorstel
	<p>verplichting onder specifieke gebruiksregels voor GD-2 (kunstenpand en zwembad) met een maximale geluidsbelasting op de gevels. Vroegtijdig in overleg treden met eigenaren-bewoners in het hele gebied - eventueel via de VvE's - die door verlies van hun parkeerplaats en/of uitzicht direct of indirect schade ondervinden. Helderheid geven over de (on)mogelijkheid van een compensatie of schadevergoeding voor aantoonbare waardevermindering van hun woning door onder meer schade door trillingen tijdens de bouw (heien), beperking van het uitzicht en parkeermogelijkheden, en door aantasting van het leefklimaat - geluid, luchtkwaliteit - door toenemend (expeditie- en bus)verkeer.</p>	<p>Zie het antwoord bij 2.4 inzake de planschade.</p>	
3.29	<p>In de algemene bouwregels is een 'voorwaardelijke verplichting parkeren' opgenomen. Deze geeft aan dat nieuwbouw of ander gebruik van bestaande bebouwing slechts is toegestaan als voorzien wordt in voldoende parkeergelegenheid en/of ruimte voor laden en lossen op eigen terrein. Aan deze verplichting wordt in dit ontwerp-bestemmingsplan niet voldaan. Bij het zwembad en het kunstenpand zijn op eigen terrein alleen invalidenparkeerplaatsen en een beperkt aantal bezoekersparkeerplaatsen gepland. De parkeerbalans bij dit ontwerp-</p>	<p>Het is juist dat niet alle benodigde parkeerplaatsen op eigen terrein zijn voorzien. Derhalve stellen we voor om het bestemmingsplan hierop aan te passen, zodanig dat ook parkeren buiten het eigen terrein wordt toegestaan waar dat in dit plan aan de orde is voor nieuwe ontwikkelingen, en daarnaast voor bestaande functies; tevens een algemene afwijkingmogelijkheid op te nemen voor het afwijken van de eis van parkeren op eigen terrein.</p> <p>Zie verder het antwoord onder 3.3 inzake de parkeergelegenheid bij Zuidplein 324-510.</p>	<p>Wij stellen u voor deze zienswijze gegrond te verklaren en in de Regels artikel 22 als volgt te wijzigen:</p> <p><b>Ontwerp bestemmingsplan</b>  <i>22.1 Voorwaardelijke verplichting parkeren</i>  <i>a. Het gebruik op grond van de regels in hoofdstuk 2 (oprichting van een gebouw of verandering van functie of uitbreiding van bestaand gebruik) is slechts toegestaan als voorzien wordt in voldoende parkeergelegenheid en/of ruimte voor laden en lossen op eigen terrein.</i></p> <p>in:</p>

**Inhoud zienswijze****Reactie zienswijze****Voorstel**

<p>bestemmingsplan is gebaseerd op twee grote parkeervoorzieningen (garages winkelcentrum en parkeervoorziening Ahoy) waar bezoekers van de voorzieningen en ook bewoners en hun bezoekers hun auto kunnen parkeren. Door de nieuwbouw vervallen op de Van Swietenlaan en de Boerhaavestraat parkeerplaatsen voor bewoners en bezoekers en worden op Zuidplein 52 parkeerplaatsen geannexeerd die thans eigendom zijn van bewoners of gehuurd kunnen worden door bewoners of werknemers.</p>		<p><b>Vastgesteld bestemmingsplan</b></p> <p><i>22.2.1 Voorwaardelijke verplichting</i></p> <p><i>a. Het gebruik op grond van de regels in hoofdstuk 2 (oprichting van een gebouw of verandering van functie of uitbreiding van bestaand gebruik), met uitzondering van de bestemmingen Gemengd - 1, Gemengd - 2 en Gemengd - 4, is slechts toegestaan als voorzien wordt in voldoende parkeergelegenheid en/of ruimte voor laden en lossen op eigen terrein, uitgezonderd bestaande functies.</i></p> <p><i>22.2.2 Afwijking</i></p> <p><i>Burgemeester en wethouders kunnen een omgevingsvergunning verlenen in afwijking van het bepaalde in het eerste lid indien:</i></p> <p><i>a. uit een door de aanvrager van een omgevingsvergunning over te leggen parkeerbalans blijkt dat op eigen terrein door middel van dubbelgebruik voldoende parkeerplaatsen beschikbaar zijn;</i></p> <p><i>b. de aanvrager van een omgevingsvergunning de parkeereis door middel van een parkeereis-overeenkomst financieel compenseert aan de gemeente Rotterdam en met de verwezenlijking van het bouwplan, naar het oordeel van burgemeester en wethouders, een gemeentelijk belang is gemoeid;</i></p> <p><i>c. er sprake is van een totale gebiedsontwikkeling en naar het oordeel van burgemeester en wethouders</i></p>
--	--	--

	Inhoud zienswijze	Reactie zienswijze	Voorstel
			<p><i>een gemeentelijk belang rechtvaardigt dat op straat parkeerplaatsen worden aangelegd uit de grondopbrengst;</i></p> <p><i>d. de onderdelen a tot en met c zich niet voordoen en naar het oordeel van burgemeester en wethouders met de verwezenlijking van het bouwplan een bijzonder gemeentelijk belang is gemoeid.</i></p> <p><i>22.2.3 Nadere regels</i>  <i>Burgemeester en wethouders kunnen bij de omgevingsvergunning regels stellen aan de afwijkingmogelijkheden als bedoeld in lid 22.3.</i></p> <p><i>22.2.4 Vaststellen beleidsregels</i>  <i>Burgemeester en wethouders zijn bevoegd beleidsregels vast te stellen, welke in de plaats treden van de in lid 22.2.1 opgenomen parkeernormen (inclusief de bijbehorende bijlage).</i></p>
3.30	<p>Bewoners van het complex Zuiderterras/Carnissesingel hebben door eenzijdige beëindiging van de huurcontracten in 2014 voor de voormalige bewonersparkeergarage naast Dirk (onder Primark) nu al moeite om, bijvoorbeeld in de Twentestraat, een parkeerplaats te vinden bij hun woning.</p>	<p>Zie de antwoorden bij 1.1 en 1.2.</p>	<p>Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.</p>
3.31	<p>OPLOSSING: Parkeervoorzieningen realiseren in het nieuwe zwembad en kunstenpand (conform de algemene bouwregels). Op de Van</p>	<p>Deze oplossing is beschouwd, maar parkeervoorzieningen in het zwembad of het kunstenpand blijken financieel niet uitvoerbaar.</p>	<p>Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.</p>



	Inhoud zienswijze	Reactie zienswijze	Voorstel
	<p>Swietenlaan en delen van de Twentestraat en Zuidplein geen betaald parkeren maar 'alleen voor vergunninghouders'. Hierdoor hebben bewoners met een parkeervergunning meer kans om dichtbij hun woning te kunnen parkeren. Ook buiten het plangebied (Goereesestraat en Strevelsweg rond Verzamelgebouw) een aantal plaatsen 'alleen voor vergunninghouders'. Goede regeling voor bewoners Zuidplein Residence en Zuidplein 324-510 voor vervangende parkeerplaatsen in eigen beheer. Permanente oplossing parkeervervoorziening bewoners Zuiderterras / Carnissesingel (die nu een tijdelijke vergunning krijgen omdat zij niet meer inpandig een parkeerplaats kunnen huren).</p>	<p>De parkeerregulering waar reclamant suggesties voor doet, wordt niet in deze plannen opgenomen, maar is in de uitwerking een belangrijk aandachtspunt.</p> <p>In de toekomstige situatie blijft het bewoners parkeren voor Zuidplein 324 - 510 op maaiveld gehandhaafd en bereikbaar. Er zal geen sprake zijn van annexatie.</p>	
3.32	<p>Het ontwerp-bestemmingsplan biedt geen garanties voor een autoluwe Gooilandsingel, de parel in de plannen voor het Hart van Zuid met extra groene en blauwe dragers. Een bestemming G (groen met voet- en fietspaden) is niet mogelijk vanwege de noodzaak om expeditieverkeer en busvervoer naar bedrijven, het zwembad en kunstenpand mogelijk te maken. Het gebied heeft de bestemming V-VB gekregen, waarin ook een openbaar vervoerstation en de bouw van metro- en busbanen, trappen en liften naar het winkelcentrum mogelijk zijn.</p>	<p>Zie de antwoorden bij 3.7, 3.14 en 3.34.</p>	<p>Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.</p>

Inhoud zienswijze	Reactie zienswijze	Voorstel
<p>3.33 De bestemming GD-6 (huidige nutstuinen aan de Carnissesingel) mag voor 70% bebouwd worden met maatschappelijke voorzieningen (uitbreiding Hoornbeeck College) en maximaal 20 woningen. Voor veel bewoners van het Zuidpleingebied en andere Rotterdammers is dit onacceptabel. Zij willen de huidige tuinen handhaven. De bestemming W-2 mag voor 70% bebouwd worden met maximaal 75 woningen en bijbehorende bouwwerken. Hier zijn nu tennisbanen gesitueerd, omringd door het Zuiderpark. Voor zowel GD-6 als W-2 is het maximale bebouwingspercentage bepaald op 70% waardoor 30% resteert om een parkachtige setting mogelijk te maken. Dit lijkt erg weinig.</p>	<p>In het kader van de flexibiliteit en de nadere uitwerking van het plan, is het nodig een maximaal bebouwingspercentage op te nemen van 70%. Bij dit percentage is een goede groene inpassing mogelijk. Daarnaast willen we benadrukken dat het de intentie is de woningen in een parkachtige setting te realiseren.</p> <p>Wat betreft de Carnissetuin wordt verwezen naar het antwoord bij 15.1.</p>	<p>Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.</p>
<p>3.34 OPLOSSING: Een groenblauwe strook (G en WA) op de Gooilandsingel, in ieder geval vanaf de Boerhaavestraat tot de Zuiderparkweg. Onderzoeken of expeditieverkeer (uitsluitend) via de Goereesestraat, Zuidenwijdsestraat en Van Swietenlaan kan rijden. GD-6 en W-2 andere bestemming geven: G (groen), liefst geheel, minimaal groene randen langs de Carnissesingel en de Zuiderparkweg voor een verbinding met het park.</p>	<p>Reclamant stelt een groenblauwe strook op de Gooilandsingel en groene randen langs de Carnissesingel en Zuiderparkweg voor. De groenblauwe drager is onderdeel van het voorkeursalternatief, en zal bij de nadere uitwerking uitdrukkelijk punt van aandacht zijn. De intentie is om de Gooilandsingel en Carnissesingel groen in te richten. Daarnaast is aan de oostzijde van de bestemmingen GD-6 en W-2 een grote zone met bestemming Groen opgenomen; naar aanleiding van de verschillende zienswijzen wordt voorgesteld dit bestemmingsvlak verder uit te breiden.</p> <p>Zie verder de antwoorden bij 3.7 en 3.14.</p>	<p>Wij stellen u voor deze zienswijze deels gegrond te verklaren en de Verbeelding in die zin te wijzigen dat de bestemming "Groen" aan de oostzijde van de bestemmingen GD-6 en W-2 wordt uitgebreid, zoals weergegeven in bijlage 9. Verder stellen wij u voor het verkeersrapport te verhelderen op het onderdeel expeditie.</p>

	Inhoud zienswijze	Reactie zienswijze	Voorstel
		In het verkeersrapport zijn de beschrijvingen ten aanzien van expeditie routes nader toegelicht.	
3.35	Het MER roept ook vraagtekens op. Er wordt gesteld dat de bestaande gebouwen van het complex Zuiderterras/Carnissensingel door de bouwkundige constructies slechts beperkt trillingen doorgeven (als er meer verkeersbewegingen plaatsvinden). 'Op basis van expert judgement is de inschatting dat de streefwaarden momenteel niet overschreden worden', zo is te lezen.	Zie het antwoord bij 3.21.	Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren, aangezien de beantwoording geen aanleiding geeft tot wijzigingen. In de toelichting van het bestemmingsplan is wel extra aandacht besteed aan de trillingen en de resultaten van de trillingenscan.
3.36	Bij het lezen van het Milieueffectrapport Hart van Zuid constateren we dat het - net als het concept- Bestemmingsplan - uitsluitend is gebaseerd op de plannen van Ballast Nedam. Te weinig worden de huidige situatie en de autonome ontwikkeling belicht en zijn andere opties bestudeerd die mogelijk zijn in het gebied. Hier en daar zijn de uitkomsten opvallend positief. De reizigerskwaliteit krijgt bijvoorbeeld voor alle varianten twee plussen vanwege de betere en veilige voorzieningen, terwijl uitstappen op maaiveld de overstaptijd van bus naar metro en vice versa negatief zal beïnvloeden.	De huidige en autonome situatie worden bij elke mer-variant beschreven en onderzocht. Daarnaast zijn op basis van zienswijzen op de notitie reikwijdte en detailniveau van de mer nadere busvarianten ontwikkeld. Wij herkennen ons dus niet in de stelling van reclamant op dit punt. De reizigerskwaliteit bestaat inderdaad uit meerdere facetten, waaronder overstaptijd. Die overstaptijd zal inderdaad minder positief scoren in de maaiveldvariant. De beoordeling van dit aspect is op basis hiervan aangepast in het laatste verkeersrapport.	Wij stellen u voor deze zienswijze deels gegrond te verklaren en naar aanleiding van deze zienswijze het verkeersrapport te verhelderen op het onderdeel reizigerskwaliteit (overstaptijd).
3.37	Onderdelen van het MER zijn gebaseerd op dubieuze aannames en zijn niet compleet of achterhaald. Zo wordt in berekeningen in het verkeersrapport uitgegaan van een afname	De exacte inrichting en vormgeving van het Gooilandplantsoen zal mede afhankelijk zijn van draaicirkels en aantal parkeerplaatsen. Dit is nog nader uit te werken, maar een kwaliteitsverbetering	Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

	Inhoud zienswijze	Reactie zienswijze	Voorstel
	<p>van de verkeersintensiteit vanwege minder bezoekers door toenemend gebruik van openbaar vervoer als gevolg van het Rotterdams verkeersbeleid. De routing van expeditieverkeer naar het winkelcentrum moet nog nader worden uitgewerkt. Ook de capaciteit van de kruising Zuiderparkweg-Sallandweg - waar (meer) busverkeer zal plaatsvinden naast auto- en expeditieverkeer - is niet onderzocht. In het MER is onder 'hoogwaardige openbare ruimte' sprake van het 'Gooilandplantsoen' bij de ABN AMRO, terwijl de planbeschrijving in het ontwerp-bestemmingsplan aangeeft dat hier standplaatsen worden gerealiseerd voor taxi's en touringcars.</p>	<p>is hier zeker mogelijk. De uitwerking zal in de werkgroep openbaar gebied verder aam de orde komen. De verwachte capaciteit van de kruising Zuiderparkweg-Sallandweg is wel onderzocht; dit is beschreven in paragraaf 5.2 van het verkeersrapport. Wat betreft de verkeersintensiteit en het verkeersbeleid wordt verwezen naar het antwoord bij 3.54.</p>	
3.38	<p>In het ontwerp-bestemmingsplan (pagina 12) is te lezen dat de regionale Stuurgroep Grootchalige Detailhandel positief heeft geadviseerd over de 2.000 m<sup>2</sup> 'grab and go' winkels en horecaformule op maaiveld tegenover het busstation, én over 5.000 m<sup>2</sup> winkeluitbreiding op de theaterplek overwegend in supermarktvorm. Geldt dit laatste nog steeds nu er aan de zuidzijde van het winkelcentrum een supermarkt van Dirk is gerealiseerd?</p>	<p>Uit het DPO, pagina 22, blijkt dat in circa 2.000 m<sup>2</sup> wvo voor de uitbreiding van de bestaande supermarkt en de toevoeging van een supermarkt in een ander prijs/service-segment is voorzien als onderdeel van de totale voorziene uitbreiding van 7.000 m<sup>2</sup> wvo. Bij deze analyse is al uitgegaan van de bestaande supermarkt van Dirk van den Broek.</p>	<p>Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.</p>
3.39	<p>Over het gebiedsplan Charlois van de gemeente Rotterdam wordt onder meer</p>	<p>Alle afspraken tussen gemeente en contractpartij liggen vast in een prestatiecontract waarin ook de</p>	<p>Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.</p>

	Inhoud zienswijze	Reactie zienswijze	Voorstel
	<p>geschreven dat investeren in beheer en onderhoud van de buitenruimte (voornamelijk gericht op het schoon en heel houden) één van de prioriteiten is voor de wijk Zuidplein (pagina 16). Hierbij en elders in het ontwerpbestemmingsplan is niets vermeld over de overdracht van de beheertaken buitenruimte aan Ballast Nedam voor de komende twintig jaar. In hoeverre heeft de gemeente nog invloed op het onderhoud van de buitenruimte?</p>	<p>verantwoordelijkheden ten aanzien van onderhoud en beheer zijn vastgelegd. Op deze prestatie-eisen is een monitoringssysteem van toepassing dat de gemeente middels een boete- en kortingensysteem invloed geeft op de kwaliteit van het onderhoud.</p>	
3.40	<p>In de 'Conclusie gemeentelijk beleid ten aanzien van het bestemmingsplan' (pagina 16) is opgemerkt dat nieuwe horecavestigingen op het vernieuwde Zuidplein goed aansluiten op het gemeentelijk horecabeleid (versterking van de uitgaansfunctie). Hier is niet vermeld dat in het Horecagebiedsplan Charlois 2015-2016 is aangetekend dat uitbreiding met nieuwe horeca de eerstkomende jaren geleidelijk dient plaats te vinden vanwege risico's voor overaanbod en (oneerlijke) concurrentie. Kan deze beperking worden toegevoegd in het document?</p>	<p>Het geldende horecabeleid is beschreven in het Horecagebiedsplan 2015-2016 Charlois en de Horecanota Rotterdam 2012-2016. Hieruit blijkt dat gestreefd wordt naar een versterking en uitbreiding van het horecavoorzieningen in en rondom Zuidplein. De horeca-uitbreiding zal pas plaatsvinden na 2016. Het Horecagebiedsplan 2016-2018 is nog niet beschikbaar. Bij de uitvoering zal afstemming plaatsvinden met het op dat moment geldende Horecagebiedsplan. Dit bestemmingsplan kent echter een langere looptijd dan de Horecagebiedsplannen, waarmee het niet gewenst is deze beperkingen nu vast te leggen. De betreffende passages in de Toelichting van het bestemmingsplan hierover worden aangepast en verduidelijkt.</p>	<p>Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren, maar naar aanleiding van deze zienswijze wel paragraaf 3.4 uit de Toelichting van het bestemmingsplan hierop te verhelderen.</p>
3.41	<p>In de beschrijving van het plan is vermeld (pagina 22) dat de entree van het</p>	<p>Vanuit de Gooilandsingel wordt een verbinding gemaakt via een nieuwe publieke doorgang door het</p>	<p>Wij stellen u voor deze zienswijze gegrond te verklaren en naar aanleiding van deze zienswijze</p>

	Inhoud zienswijze	Reactie zienswijze	Voorstel
	winkelcentrum op maaiveldniveau aantrekkelijker wordt gemaakt, waardoor een looproute ontstaat van het OV- knooppunt richting het Ikaziaziekenhuis. Dit suggereert dat de looproute (ook) op maaiveld ligt. Kan dit worden verduidelijkt? (Bijvoorbeeld met de aanvulling 'door het winkelcentrum op niveau 1'.)	winkelcentrum. Deze passage verbindt heel direct het Motorstraat gebied met de Gooilandsingel. Het Winkelcentrum sluit in de toekomst aan op het maaiveld door middel van een nieuw aan te leggen trap, de entree wordt kwalitatief versterkt (ruimtelijk en programmatisch) met werken, winkels en bijzondere voorzieningen aan de Gooilandsingel. Ter verduidelijking zal de betreffende beschrijving worden aangepast.	paragraaf 4.3 uit de Toelichting van het bestemmingsplan te verduidelijken op het punt van de uitvoering van de looproute door het winkelcentrum.
3.42	Iets verderop (nog steeds op pagina 22) staat dat een fietsenstalling wordt toegevoegd van 800 plaatsen bij het OV-knooppunt. Wordt dit een gratis (bewaakte) fietsenstalling en is het niet beter om op diverse plaatsen kleinere stallingen te realiseren vanwege de behoefte van bezoekers om zo dicht mogelijk bij een voorziening te parkeren (ook fietsen)? Wordt er gehandhaafd dat fietsers niet op andere locaties parkeren en zo ja: hoe?	De nieuw in te richten autoluwe Gooilandsingel maakt fietsen een stuk veiliger en aangenamer dan nu. Voor het stallen van de fiets zullen er naast de stalling onder de trap bij de OV-Knoop ook fietsparkeervoorzieningen zijn bij de ingangen van het winkelcentrum Zuidplein, het Zwembad, het Kunstenpand, langs de Gooilandsingel en op het terrein van Ahoy. Het nader op te stellen inrichtingsplan geeft gedetailleerde inzicht in de exacte locatie. Vooralnog is het niet bepaald of de nieuw te realiseren fietsenstalling onder de trap bij de OV-knoop een gratis fietsenstalling betreft. Het punt van al dan niet gratis fietsenstallingen en handhaven van stalling van fietsen zijn overigens geen punten die in een bestemmingsplan kunnen worden geregeld.	Wij stellen u voor deze zienswijze deels gegrond te verklaren.
3.43	Over het Ahoyplein is in het ontwerp-bestemmingsplan beschreven (pagina 24) dat 'extroverter evenementenplein' ruimte biedt aan een 'meer dynamisch en stedelijk gebruik	Ahoy heeft een vigerende milieuvergunning. Indien de vergunning gewijzigd moet worden, moet vanzelfsprekend worden voldaan uit de normen van de Wet milieubeheer; voor waar op dit moment nog	Wij stellen u voor deze zienswijze deels gegrond te verklaren.

	Inhoud zienswijze	Reactie zienswijze	Voorstel
	(skaten, straattheater, festivals)'. Er is al een evenemententerrein annex sportplaza in het Zuiderpark. Wat wordt het regime op het Ahoyplein om geluidsoverlast voor omwonenden te voorkomen?	geen vergunning punten in de milieuvergunning zijn opgenomen is tevens een voorwaardelijke planregel in het bestemmingsplan opgenomen bij de nieuwbouwwoningen (GD-6 en W-2) en op de gronden van het Ahoyterrein (GD-1) om de maximale geluidsbelasting te borgen.	
3.44	Op het huidige parkeerterrein voor de ABN/AMRO-bank worden standplaatsen gerealiseerd voor taxi's en touringcars (pagina 25). Hoe zijn de af- en aanrijdroutes, met name voor de bussen met het oog op de draaicirkel?	Het is op dit moment niet mogelijk hier gedetailleerde informatie over te geven. Dit is onderwerp van nadere uitwerking. Aan- en afrijdroutes van bussen etc. zijn overigens ook geen aspecten die in een bestemmingsplan kunnen worden geregeld.	Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.
3.45	De passerelle (voetbrug) over de Zuiderparkweg naar Ahoy verdwijnt, aldus het ontwerp-bestemmingsplan (pagina 25). Er zijn ondernemers die deze verbinding met het Ahoyplein in stand willen houden. Kan er zomaar gesloopt worden en wie is de eigenaar: gemeente of winkelcentrum?	De passerelle wordt inderdaad gesloopt als onderdeel van de plannen. Dit is onderdeel van het gekozen concept om de voetgangersstromen naar Ahoy zoveel mogelijk op de goilandsingel te concentreren en de kwaliteit van de openbare ruimte te verbeteren. De passerelle wordt ook nauwelijks gebruikt. De gemeente is eigenaar van de passerelle.	Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.
3.46	In het hoofdstuk geluid worden (op pagina 38) de geluidsbronnen opgesomd die geluidsbelasting veroorzaken op de nieuw te bouwen geluidsgevoelige objecten (lees woningen). Daarbij worden deze afzonderlijk gekwantificeerd: wegverkeerslawaai tennislocatie max. 56 dB, tuinen max. 50 dB, spoorweglawaai (metroviaduct) tennislocatie max. 71 dB, tuinen max. 55 dB, industrielawaai	Ja, de cumulatie van deze geluidsniveaus moet worden beschouwd. In het ontwerp-bestemmingsplan en akoestisch onderzoek was dit al opgenomen. Naar aanleiding van deze zienswijze is 'cumulatie' explicieter in het akoestisch onderzoek verwerkt in paragraaf 6.9.	Wij stellen u voor deze zienswijze deels gegrond te verklaren en het akoestisch onderzoek te wijzigen door het toevoegen van een separate paragraaf 'cumulatie'.

	Inhoud zienswijze	Reactie zienswijze	Voorstel
	op beide locaties max 52 dB. Mogen deze geluidsniveaus afzonderlijk worden getoetst of moeten ze feitelijk worden opgeteld (aangezien ze gelijktijdig kunnen optreden)?		
3.47	In het ontwerp-bestemmingsplan (pagina 46) is sprake van een bezonningsonderzoek, waaruit is gebleken dat met name het kunstenpand 'binnen de geëigende normen' kan worden gerealiseerd. We zijn benieuwd naar het onderzoeksrapport en de normen die gelden. Mogelijk is het onderdeel van één van de bijlagen, maar wij hebben het niet kunnen vinden. Waar is het bezonningsonderzoek in te zien?	Zie het antwoord onder 3.6.	Wij stellen u voor deze zienswijze gegrond te verklaren en de nadere bezonningstudies toe te voegen aan het bestemmingsplan en de paragraaf 'bezonning' in het bestemmingsplan conform aan te passen.
3.48	In de bestemming GD-4 noord (uitbreiding winkelcentrum) zijn volgens de regels van het ontwerp-bestemmingsplan (bijlage) bedrijven tot en met categorie 2 mogelijk. Dit maakt bijvoorbeeld ook de vestiging van een kinderopvang met eventuele buitenruimte mogelijk. Omwonenden zijn bang voor indringende geluiden van groepen kinderen. Kan bij een latere vergunningaanvraag nog bezwaar worden aangetekend?	Het is juist dat het stemgeluid van kinderopvang is uitgesloten van het Activiteitenbesluit. In het plan worden gebouwde voorzieningen aangebracht; het is derhalve onwaarschijnlijk dat eventuele kinderdagverblijven, waar overigens geen plannen voor zijn, hinder zullen veroorzaken op de omgeving.	Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.
3.49	Wat betreft de ontsluiting van de wijk Carnisse en de bussluis op de Carnissesingel is in het ontwerp-bestemmingsplan niets opgenomen. Dat is logisch: de Goereesestraat en de bussluis liggen niet in het plangebied (wel in	De ge-quote passage over de bussluis in het verkeersrapport was ten onrechte niet aangepast; de knip (al dan niet middels een bussluis of een andere oplossing) wordt namelijk behouden als onderdeel van het voorkeursalternatief. De stukken	Wij stellen u voor deze zienswijze gegrond te verklaren en naar aanleiding van deze zienswijze voor het verkeersrapport te wijzigen op dit onderdeel.



	Inhoud zienswijze	Reactie zienswijze	Voorstel
	<p>het gebied voor de gebiedsontwikkeling Hart van Zuid). In het milieueffectrapport is te lezen dat er een (zesde) subvariant voor de busroutes is waarin de busluis behouden blijft. Daarbij verbetert de doorstroming van het verkeer ten opzichte van de alternatieven en optimalisatievarianten (die uitgaan van het opheffen van deze busluis en dus het toelaten van autoverkeer). Deze variant (behoud busluis) blijkt ook meegenomen te zijn in het voorkeursalternatief, om extra verkeer en het negatieve geluideffect daarvan bij de woningen nabij de Carnissesingel uit te sluiten en om de oversteek van verblijfsgebied Gooilandsingel naar Ahoy eenvoudig en overzichtelijk te houden. In het verkeersrapport lezen we echter een verontrustende passage: 'Het lijkt een goede keus om te wachten met het verwijderen van de busluis totdat dit echt noodzakelijk blijkt.' Kunnen we er van uitgaan dat de busluis hoe dan ook behouden blijft?</p>	<p>zijn hierop aangepast.</p>	
3.50	<p>In het MER (deel A, pagina 23) staat dat de Commissie voor de m.e.r. (een onafhankelijk adviesorgaan) aan de gemeente Rotterdam advies uitbrengt over de inhoud van het voorliggende MER. Wanneer gebeurt dat?</p>	<p>De Commissie voor de m.e.r. heeft op 6 juli 2015 een voorlopig advies uitgebracht, op basis waarvan de stukken zijn aangevuld en aangepast. 20 augustus 2015 is het definitieve advies uitgebracht.</p>	<p>Deze zienswijze wordt voor kennisgeving aangenomen.</p>
3.51	<p>De Van Swietenlaan blijft in de luwte, zo is te lezen in het MER (deel A, pagina 75). 'De laan</p>	<p>Deze passage in de MER en het verkeersrapport is naar aanleiding van de zienswijze licht aangepast, zie</p>	<p>Wij stellen u voor deze zienswijze gegrond te verklaren en naar aanleiding van deze zienswijze voor</p>

	Inhoud zienswijze	Reactie zienswijze	Voorstel
	krijgt een zodanige inrichting dat vrijwel uitsluitend bewoners hier zullen rijden.' Hoe is dat mogelijk bij (extra) expeditieverkeer en meer bezoekers door het nieuwe zwembad en kunstenpand?	par 3.1.7 van het verkeersrapport. Het expeditieverkeer van het kunstenpand en het zwembad zullen grotendeels over de Van Swietenlaan rijden; dit zal echter in beperkt verkeer zijn. De bezoekers van het zwembad en kunstenpand zullen ook in de parkeergarages parkeren. Met de exploitanten zal bekeken worden hoe het gedrag van bezoekers te beïnvloeden is op dit punt	het verkeersrapport te wijzigen op het onderdeel expeditie.
3.52	Voor een goede effectbeoordeling wordt in het MER (deel A, pagina 89) stilgestaan bij eventuele leemten in kennis en evaluatie. Hier wordt opgemerkt dat de routing van het expeditieverkeer en aansluitend daarbij de bereikbaarheid van kleine aantallen (privé)parkeerplaatsen in het gebied onderwerp is van nadere uitwerking en overleg. Wordt hier bedoeld op het kruispunt Strevelsweg/Meerijstraat en de bewonersparkeergarage van de Poort van Zuid 1993?	De routing van het expeditieverkeer is inderdaad onderwerp van nadere uitwerking. Daarbij gaat het onder meer om de door de reclamant aangevoerde punten. Dit onderwerp zal in de werkgroep verkeer worden meegenomen.	Deze opmerking wordt voor kennisgeving aangenomen.
3.53	In de aanzet voor een evaluatieprogramma wordt in het MER (deel A, pagina 92) geschreven over het permanent meten van concentraties NO2, PM10 en PM2,5 op maatgevende wegvlakken (Strevelsweg), bijvoorbeeld door middel van een meetpaal. Zijn hiervoor al concrete plannen?	Op dit moment vinden in en om het gebied diverse metingen plaats. Aan de Pleinweg staat de permanente meetopstelling van het nationale luchtmeetnet. Deze meet NO2, PM10 en PM2,5. Zie <a href="http://www.luchtmeetnet.nl/">http://www.luchtmeetnet.nl/</a> voor meer informatie. Aan de Strevelsweg staat een meetpaal van Milieudefensie. Daarnaast zijn in samenwerking met de bewoners lokale NO2-metingen uitgevoerd. Hiermee zijn er voldoende referentiemetingen om	Wij stellen u voor deze vraag met het bijbehorende antwoord voor kennisgeving aan te nemen.

	Inhoud zienswijze	Reactie zienswijze	Voorstel
		de ontwikkeling van luchtkwaliteit te volgen.	
3.54	<p>In het algemeen willen we bij de verkeersonderzoeken opmerken dat we bedenkingen hebben bij de veronderstelde en ingecalculerde afname van verkeersintensiteiten door toenemend gebruik van openbaar vervoer als gevolg van het Rotterdamse verkeersbeleid (een discutabele aanname). Verder vragen wij ons af welke verkeersmaatregelen de gemeente wil treffen als de Maastunnel van de zomer 2017 tot en met de zomer van 2019 voor onderhoudswerkzaamheden wordt afgesloten voor verkeer van noord naar zuid. Dit zal totaal andere verkeersstromen met zich meebrengen die ook van invloed kunnen zijn op het Zuidpleingebied.</p>	<p>De verwachte afname van verkeersintensiteiten is mede het gevolg van het Rotterdamse verkeersbeleid. Onderdeel van dit beleid is de verwachting en streven naar toenemend gebruik van het openbaar vervoer, onder andere door uitbreiding van betaald parkeren in de stad. Verder zullen de aanpassingen in de wegenstructuur (en met name de aanleg van de A4 Midden Delfland) gevolgen hebben voor de routekeuze van mensen, die er toe leiden dat minder mensen door de stad rijden. Gezamenlijk met een groot aantal andere inputgegevens en aannames vormt dit het uitgangspunt voor het gehanteerde verkeersmodel en de verwachte afname van intensiteiten.</p>	<p>Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren. Wel stellen wij voor naar aanleiding van deze zienswijze voor de formulering in het verkeersrapport omtrent verkeersintensiteiten te verhelderen.</p>
3.55	<p>We zijn benieuwd wanneer en op welke wijze we de komende periode kunnen inspreken en reageren op aanvragen voor de omgevingsvergunningen voor de gebiedsontwikkeling Hart van Zuid, bijvoorbeeld voor de bouw van het zwembad en de renovatie van de hallen van Ahoy. Worden wij als bewoners tijdig geïnformeerd en hoe gebeurt dat?</p>	<p>De omgevingsvergunningen voor de eerste bouwstromen (hallen Ahoy en zwembad) worden volgens de laatste planning in afzienbare tijd in een separate procedure ter inzage gelegd onder de coördinatie-regelen. Vanaf dat moment kunnen indien gewenst zienswijzen worden ingediend op deze ontwerpbesluiten. Zie daarnaast het antwoord bij 3.57; de omgeving blijft betrokken worden bij het proces.</p>	<p>Wij stellen u voor deze vraag met het bijbehorende antwoord voor kennisgeving aan te nemen.</p>

	Inhoud zienswijze	Reactie zienswijze	Voorstel
3.56	<p>De gemeenteraad heeft op 6 november 2014 besloten om de gemeentelijke coördinatie-regeling toe te passen voor het project Hart van Zuid. Dit maakt het mogelijk om gecoördineerd over het ontwerp-bestemmingsplan en diverse vergunningaanvragen te besluiten, zo lezen wij in het besluit. 'Dit betekent dat de publicatie en terinzagelegging van het ontwerp-bestemmingsplan en de ontwerpbesluiten van vergunningaanvragen gelijktijdig plaatsvindt, waarna zienswijzen kunnen worden ingediend. Tegen de besluiten kan dan in één keer beroep bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State worden ingesteld.' Wij hebben dergelijke ontwerpbesluiten (nog) nergens vermeld gezien en krijgen graag de verzekering dat hiervan vooralsnog geen sprake is, en dat wij later ook tegen afzonderlijke omgevingsvergunningen in beroep kunnen gaan.</p>	<p>Dat is juist, zie het antwoord bij 3.55.</p>	<p>Wij stellen u voor deze vraag met het bijbehorende antwoord voor kennisgeving aan te nemen.</p>
3.57	<p>Onze slotopmerking betreft het verdere participatieproject. Zoals wij al eerder in onze zienswijze over het Startdocument Hart van Zuid hebben aangegeven, stellen wij het zeer op prijs dat wij als bewoners en ondernemers bij de planvorming zijn betrokken en ons zegje hebben kunnen doen. Zaken die nog niet in het ontwerp-bestemmingsplan zijn</p>	<p>De samenwerking, in het kader van Hart van Zuid, wordt inderdaad voortgezet. Zowel in het kader van het bestemmingsplan, als in het kader van de omgevingsvergunningen en de inrichtingsplannen en de diverse thematische uitwerkingen.</p>	<p>Wij stellen u voor deze opmerking voor kennisgeving aan te nemen.</p>

	Inhoud zienswijze	Reactie zienswijze	Voorstel
	<p>'dichtgetimmerd', bijvoorbeeld over verkeer en de inrichting van de buitenruimte, worden de komende tijd verder met werkgroepen met bewoners en andere belanghebbenden besproken. Wij gaan er van uit dat die samenwerking onverminderd wordt voortgezet, ook al hebben wij in deze zienswijze stelling genomen tegen planonderdelen die naar ons idee een onacceptabele verslechtering betekenen, in het bijzonder voor de bewoners (in sommige gevallen ook bewoners buiten het Zuidpleingebied).</p>		
3.58	<p>Graag vernemen wij van u in hoeverre onze in deze zienswijze vermelde bezwaarpunten door u worden onderkend en welke van de voorgestelde oplossingen verwerkt kunnen worden in het ontwerp-bestemmingsplan. Wij hopen natuurlijk dat het plan zodanig wordt aangepast dat er voor ons geen reden meer is om tegen het Bestemmingsplan Hart van Zuid in beroep te gaan. En dat wij met het gemeentebestuur en Ballast Nedam in een opbouwende dialoog blijven over een gebiedsontwikkeling die draagvlak heeft bij de bewoners en ondernemers in het gebied.</p>	<p>Wij verwijzen hiervoor naar de door ons gegeven antwoorden op de verschillende onderdelen van de zienswijze.</p>	<p>Wij verwijzen hiervoor naar de voorstellen die gedaan zijn bij de verschillende onderdelen van de zienswijze.</p>

Inhoud zienswijze	Reactie zienswijze	Voorstel	
4.1	Bouwhoogten en uitzicht; volgens het concept bestemmingsplan is het mogelijk dat er een gebouw van 40 meter hoog op slechts 7 meter afstand van "ons" gebouw mag worden gebouwd (GD4 art 6.2.2 c). Dit is aldus het conceptbestemmingsplan hoger dan het huidige pand en hoger dan de woning van de bezwaarmaker.	Zie het antwoord bij 3.6.	Wij stellen u voor deze zienswijze deels gegrond te verklaren. Zie voor de voorgestelde wijzigingen het voorstel bij 3.6.
4.2	Bezwaar tegen bebouwing hoger dan het huidige Zuidplein theater. Op een afstand van zeven meter tot de woonflat is onacceptabel omdat er een soort steeg ontstaat waar mensen in kijken.	Zie het antwoord bij 3.6.	Wij stellen u voor deze zienswijze deels gegrond te verklaren. Zie voor de voorgestelde wijzigingen ons voorstel bij 3.6.
4.3	Bouwhoogte en uitzicht. Het kunstenpand met hoogte van maximaal 22 meter met een hoogteaccent van maximaal 28 meter, weliswaar op grotere afstand, zal het uitzicht ernstig aantasten.	Het Kunstenpand ligt achter de metro- en busbaan vanuit deze flat, waarmee het uitzicht deze richting op al beperkt is. In een stedelijk gebied als dit vindt altijd ontwikkeling plaats met mogelijke consequenties voor het uitzicht. In de planvorming wordt hier zo veel mogelijk rekening mee gehouden, maar is dit niet te voorkomen.	Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.
4.4	Parkeerplaatsen buiten. Uit het ontwerp blijkt dat er een parkeergarage komt (ter plaatse van het huidige theater Zuidplein) waar nu de buitenparkeerplaatsen zijn. Dit staat als -52 in de plannen, maar als eigenaar van een van deze parkeerplaatsen betekent dit veel meer. Er is op de moment voldoende parkgelegenheid op eigen grond, met onze	Zie het antwoord bij 3.3.	Wij stellen u voor deze zienswijze gegrond te verklaren. Zie voor de voorgestelde wijziging ons voorstel bij 3.3.

	Inhoud zienswijze	Reactie zienswijze	Voorstel
	eigen afspraken ten aanzien van beheer. Een direct gevolg hiervan is dat er altijd ruimte is voor incidentele bezoekers. Zodat zij een dagdeel gratis kunnen parkeren zonder dat dit overlast geeft voor de overige bewoners. De financiële consequenties van deze annexatie zijn niet duidelijk, noch de compensatie van de hogere kosten parkeerplaatsen in de (dure) parkeergarage en de mogelijkheden voor mijn bezoekers om te parkeren.		
4.5	Een direct gevolg van de geplande uitbouw van de het winkelcentrum/parkeergarage op de plaats van de huidige buiten parkeerplaatsen is een beperking voor het gebruik van de achteruitgang van het woongebouw Zuidplein 324-510. Op dit moment komen bergingen uit op de buiten parkeerplaatsen, alsook de afvalcontainers voor afval. Het is praktisch niet mogelijk deze voorlangs te leiden en het is niet duidelijk hoe dat in de toekomst gepland moet worden met een beoogde aanbouw. Er wordt gesteld dat het in elk geval duidelijk is dat het een vermindering van woongenot op zal leveren en zeker ook negatieve financiële consequenties.	Zie het antwoord bij 3.3.	Wij stellen u voor deze zienswijze gegrond te verklaren. Zie voor de voorgestelde wijziging ons voorstel bij 3.3.
4.6	Het stuk Zuidplein tussen Zuidplein 324-510 en de Zuidplein Residence is slechts 4 meter breed in de plantekening en dat is erg smal. Dit is voor de bewoners van Zuidplein 324-510 de	Zie het antwoord bij 3.15.	Wij stellen u voor deze zienswijze gegrond te verklaren. Zie voor de voorgestelde wijzigingen ons voorstel bij 3.15.

	Inhoud zienswijze	Reactie zienswijze	Voorstel
	enige route om het gebied uit te komen per auto, aangezien de route aan de voorkant (vanaf supermarkt Albert Heijn richting ons gebouw) en vanaf de Pleinweg voor de Zuidplein Residence beide eenrichtingsverkeer zijn met als enige uitweg het wegdeel tussen theater Zuidplein en ABN Amro. De vraag is hoe ga bewoners met de auto het gebied uitkomen?		
4.7	Het is belangrijk dat er een prettige route voor voetgangers tussen het metrostation en de ingang van de appartementen blijft. Op dit moment is er een open, goed verlicht en speels stuk langs theater Zuidplein. In de plannen staat slechts een stuk smalle steeg, welke per definitie niet past bij een veilig gevoel op straat, zeker niet 's avonds laat.	De verbinding tussen de woningen Zuidplein 324-510 blijft een veilige, duidelijk gemarkeerde voetgangersroute met oversteekplaatsen die voetgangers veilig en prettig naar het winkelcentrum en OV knoop leiden. De voetgangersroute sluit aan op de nieuw in te richten Gooilandsingel, zonder hinder van het doorgaande verkeer en de af- en aanrijdende auto's en bussen. Om voldoende ruimte vrij te houden is het bestemmingsplan, ter plaatse van het huidige theater Zuidplein, aangepast. De exacte routing maakt onderdeel uit van de het nader uit te werken inrichtingsplan.	Wij stellen u voor deze zienswijze gegrond te verklaren. Zie voor de voorgestelde wijzigingen ons voorstel bij 3.15.
4.8	Zoals uitgebreid is aangegeven in de zienswijze van Stichting Zuidpleingebied maak ik mij zorgen over de milieueffecten, voornamelijk de toename van geluid en luchtverontreiniging. Wij vrezen geluidsoverlast in de woningen en op de balkons. Wat is de impact van onder andere de smalle steeg die door de hoge bebouwing gaat	Zie de antwoorden bij 3.25 en 3.46.	Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren, maar wel het akoestisch onderzoek te wijzigen door het toevoegen van een separate paragraaf 'cumulatie'. Tevens wordt conform voorstel 3.6 de bebouwing minder hoog.



	Inhoud zienswijze	Reactie zienswijze	Voorstel
	ontstaan (mogelijk galmen), het busstation dat meer onze kant op gepland staat, de extra parkeergarage naast ons pand, de airconditioning op het kunstenpand? Dit komt bovenop de al bestaande metrobaan die nu al in mijn woning hoorbaar geluid veroorzaakt. Tevens leeft de vraag om wat de limieten van de afzonderlijke geluidbronnen zijn.		
4.9	Groen & uitstraling. Op de artist impressions staat een plein vol ruimte en groen. Het concept bestemmingsplan laat veel bebouwing zien, met als zeer lage prioriteit dat er ook groen kan zijn. Op dit moment is er zicht op het Zuiderpark en staan er op het metroplein, busstation en Gooilandsingel overal bomen en struiken die een fijne groene uitstraling geven. Zorgen worden geuit als het nieuwe Zuidplein alleen uit beton zou bestaan, met weinig tot geen groen. De wens wordt uitgesproken om naast bomen en struiken op maaiveldniveau ook groene daken te zien.	Zie de antwoorden bij 1.3, 3.7, en 3.34.	Wij stellen u voor deze zienswijze deels gegrond te verklaren, zie voor de voorgestelde wijzigingen ons voorstel bij 1.3, 3.7 en 3.34.
4.10	Op GD-4 noord, naast het appartementencomplex Zuidplein 324 - 510, kunnen bedrijven tot en met categorie 2 zich vestigen, dit maakt ook vestiging van een kinderopvang met eventuele buitenruimte mogelijk. Dit zou voor indringende geluiden van groepen kinderen kunnen zorgen. Kan bij een latere vergunningaanvraag nog bezwaar	Zie het antwoord bij 3.48.	Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

	Inhoud zienswijze	Reactie zienswijze	Voorstel
	worden aangetekend?		
4.11	Zorgen worden geuit over de schade aan de woningen van Zuidplein 324 - 510 die door de zeer nabije bouwwerkzaamheden aan het pand kan ontstaan.	Tegenwoordig zijn er vele mogelijkheden om te bouwen op een zodanige wijze dat er geen schade plaatsvindt aan omringende bebouwing. De ontwikkelaar (aannemer) is zelf ten allen tijde verantwoordelijk voor eventueel opgetreden schade als gevolg van de bouw en het heeft op dit punt derhalve een zorgplicht. Verder zal vanuit dit oogpunt in de nadere uitwerking de nodige onderzoeken moeten verrichten naar de wijze van bouwen. Het mag duidelijk zijn dat dit ook in eigen belang is dat er geen schade optreedt. Op dit moment is geen aanleiding om ervan uit te gaan dat schade aan omringende bebouwing zal optreden.	Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.
4.12	VRAAG: De komende jaren zal er veel gebouwd gaan worden in het gebied, verzoek om de overlast hiervan te beperken en tijdens de jaren van verbouwing het gebied toegankelijk en zo prettig mogelijk in te richten.	Wij realiseren ons dat wij gedurende lange tijd continu en intensief gebruik maken van het gebied. Een gebied dat tijdens de verbouwing toegankelijk moet blijven en aantrekkelijker moet worden. Wij beperken de hinder door: niet alles gelijktijdig te realiseren, maar op een volgend (sommige bouwopgaven zijn afhankelijk van de realisatie van een ander object), dat het gebied blijft functioneren tijdens de realisatiefase, open en toegankelijke communicatie en het treffen van overlast beperkende maatregelen waar nodig.	Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

	Inhoud zienswijze	Reactie zienswijze	Voorstel
		In de uitwerking, en in het verlengde van de informatieavonden (PPBS), van de verschillende bouwopgave zal voldoende aandacht worden besteed aan de reclamant gestelde vraag.	
4.13	VRAAG: Kan het op pagina 46 van het ontwerp bestemmingsplan genoemde bezonningsonderzoek in worden gezien?	Zie het antwoord bij 3.6.	Wij stellen u voor deze zienswijze gegrond te verklaren. Zie voor de voorgestelde wijzigingen ons voorstel bij 3.6.

	Inhoud zienswijze	Reactie zienswijze	Voorstel
5.1	<p>Bouwhoogten en uitzicht. Volgens het concept bestemmingsplan is het mogelijk dat er een gebouw van 40 meter hoog op slechts 7 meter afstand van ons gebouw mag worden gebouwd (GD 4 art 6.2.2c). Dit is onacceptabel, aangezien er geen licht meer in de woningen komt, omdat de meeste hoger gelegen woningen slechts aan één kant directe ramen hebben en het uitzicht één van de grotere pluspunten van de woningen is. Bijna alle lager gelegen woningen hebben het woonkamerraam aan de kant van de Pleinweg, omdat er door de architect al rekening werd gehouden met uitzicht op het theater. Wij zijn hierbij dan ook tegen een bebouwing hoger dan het huidige Zuidplein theater. Daarnaast is een afstand van zeven meter tot onze flat voor alle hoogtes onacceptabel omdat er dan een soort steeg ontstaat waar mensen op kijken.</p>	Zie het antwoord bij 3.6.	Wij stellen u voor deze zienswijze deels gegrond te verklaren. Zie voor de voorgestelde wijzigingen ons voorstel bij 3.6.
5.2	<p>Parkeerplaatsen buiten. Uit het ontwerp blijkt dat er een parkeergarage komt (ter plaatse van het huidige theater Zuidplein) waar nu de buitenparkeerplaatsen zijn. Dit staat als -52 in de plannen, maar als eigenaar van een van deze parkeerplaatsen betekent dit veel meer. Er is op de moment voldoende parkgelegenheid op eigen grond, met onze eigen afspraken ten aanzien van beheer. Een</p>	Zie het antwoord bij 3.3.	Wij stellen u voor deze zienswijze gegrond te verklaren. Zie voor de voorgestelde wijzigingen ons voorstel bij 3.3.

	Inhoud zienswijze	Reactie zienswijze	Voorstel
	<p>direct gevolg hiervan is dat er altijd ruimte is voor incidentele bezoekers. Zodat zij een dagdeel gratis kunnen parkeren zonder dat dit overlast geeft voor de overige bewoners. De financiële consequenties van deze annexatie zijn niet duidelijk, noch de compensatie van de hogere kosten parkeerplaatsen in de (dure) parkeergarage en de mogelijkheden voor mijn bezoekers om te parkeren.</p>		
5.3	<p>Een direct gevolg van de geplande uitbouw van de het winkelcentrum/parkeergarage op de plaats van de huidige buiten parkeerplaatsen is een beperking voor het gebruik van de achteruitgang van het woongebouw Zuidplein 324-510. Op dit moment komen bergingen uit op de buiten parkeerplaatsen, alsook de afvalcontainers voor afval. Het is praktisch niet mogelijk deze voorlangs te leiden en het is niet duidelijk hoe dat in de toekomst gepland moet worden met een beoogde aanbouw. Er wordt gesteld dat het in elk geval duidelijk is dat het een vermindering van woongenot op zal leveren en zeker ook negatieve financiële consequenties.</p>	<p>Zie het antwoord bij 3.3.</p>	<p>Wij stellen u voor deze zienswijze gegrond te verklaren. Zie voor de voorgestelde wijzigingen ons voorstel bij 3.3.</p>
5.4	<p>Binnen het gebouw Zuidplein 324 - 510 zijn ook 43 parkeerplaatsen, de oprit loopt via de huidige buitenparkeerplaatsen. Volgens het plan wordt de oprit een onderdeel van de parkeergarage. De vraag blijft hoe komen de</p>	<p>Zie het antwoord bij 3.3.</p>	<p>Wij stellen u voor deze zienswijze gegrond te verklaren. Zie voor de voorgestelde wijzigingen ons voorstel bij 3.3.</p>

	Inhoud zienswijze	Reactie zienswijze	Voorstel
	eigenaren van binnen parkeerplaatsen bij/van hun parkeerplaats op de eerste verdieping?		
5.5	Het stuk Zuidplein tussen Zuidplein 324-510 en de Zuidplein Residence is slechts 4 meter breed in de plantekening en dat is erg smal. Dit is voor de bewoners van Zuidplein 324-510 de enige route om het gebied uit te komen per auto, aangezien de route aan de voorkant (vanaf supermarkt Albert Heijn richting ons gebouw) en vanaf de Pleinweg voor de Zuidplein Residence beide eenrichtingsverkeer zijn met als enige uitweg het wegdeel tussen theater Zuidplein en ABN Amro. De vraag is hoe ga bewoners met de auto het gebied uitkomen?	Zie het antwoord bij 3.15.	Wij stellen u voor deze zienswijze gegrond te verklaren. Zie voor de voorgestelde wijzigingen ons voorstel bij 3.15.
5.6	Het is belangrijk dat er een prettige route voor voetgangers tussen het metrostation en de ingang van de appartementen blijft. Op dit moment is er een open, goed verlicht en speels stuk langs theater Zuidplein. In de plannen staat slechts een stuk smalle steeg, welke per definitie niet past bij een veilig gevoel op straat, zeker niet 's avonds laat.	Zie het antwoord bij 4.7.	Wij stellen u voor deze zienswijze gegrond te verklaren.
5.7	Zoals uitgebreid is aangegeven in de zienswijze van Stichting Zuidpleingebied maak ik mij zorgen over de milieueffecten, voornamelijk de toename van geluid en luchtverontreiniging. Wij vrezen geluidsoverlast in de woningen en op de	Zie de antwoorden bij 3.25 en 3.46.	Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren, maar wel het akoestisch onderzoek te wijzigen door het toevoegen van een separate paragraaf 'cumulatie'. Tevens wordt conform voorstel 3.6 de bebouwing minder hoog.

	Inhoud zienswijze	Reactie zienswijze	Voorstel
	balkons. Wat is de impact van onder andere de smalle steeg die door de hoge bebouwing gaat ontstaan (mogelijk galmen), het busstation dat meer onze kant op gepland staat, de extra parkeergarage naast ons pand, de airconditioning op het kunstenpand? Dit komt bovenop de al bestaande metrobaan die nu al in mijn woning hoorbaar geluid veroorzaakt. Tevens leeft de vraag om wat de limieten van de afzonderlijke geluidbronnen zijn.		
5.8	Groen & uitstraling. Op de artist impressions staat een plein vol ruimte en groen. Het concept bestemmingsplan laat veel bebouwing zien, met als zeer lage prioriteit dat er ook groen kan zijn. Op dit moment is er zicht op het Zuiderpark en staan er op het metroplein, busstation en Gooilandsingel overal bomen en struiken die een fijne groene uitstraling geven. Zorgen worden geuit als het nieuwe Zuidplein alleen uit beton zou bestaan, met weinig tot geen groen. De wens wordt uitgesproken om naast bomen en struiken op maaiveldniveau ook groene daken te zien.	Zie de antwoorden bij 1.3, 3.7, en 3.34.	Wij stellen u voor deze zienswijze deels gegrond te verklaren, zie voor de voorgestelde wijzigingen ons voorstel bij 1.3, 3.7 en 3.34.
5.9	Op GD-4 noord, naast het appartementencomplex Zuidplein 324 - 510, kunnen bedrijven tot en met categorie 2 zich vestigen, dit maakt ook vestiging van een kinderopvang met eventuele buitenruimte mogelijk. Dit zou voor indringende geluiden	Zie het antwoord bij 3.48.	Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

	Inhoud zienswijze	Reactie zienswijze	Voorstel
	van groepen kinderen kunnen zorgen. Kan bij een latere vergunningaanvraag nog bezwaar worden aangetekend?		
5.10	Zorgen worden geuit over de schade aan de woningen van Zuidplein 324 - 510 die door de zeer nabije bouwwerkzaamheden aan het pand kan ontstaan.	Zie het antwoord bij 4.11.	Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.
5.11	VRAAG: De komende jaren zal er veel gebouwd gaan worden in het gebied, verzoek om de overlast hiervan te beperken en tijdens de jaren van verbouwing het gebied toegankelijk en zo prettig mogelijk in te richten.	Zie het antwoord bij 4.12.	Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.
5.12	VRAAG: Kan het op pagina 46 van het ontwerp bestemmingsplan genoemde bezonningsonderzoek in worden gezien?	Zie het antwoord bij 3.6.	Wij stellen u voor deze zienswijze gegrond te verklaren. Zie voor de voorgestelde wijzigingen ons voorstel bij 3.6.



Inhoud zienswijze	Reactie zienswijze	Voorstel
6.1	De contouren voor de gronden met de bestemming gemengd 3 zoals deze zijn opgenomen op de verbeelding, komen niet overeen met de contouren van het reeds bestaande en vergunde winkelcentrum Zuidplein. Het gaat daarbij om het gedeelte van het winkelcentrum waar de gronden met de bestemming 'wonen-1' overlopen in de gronden met de bestemming ' Gemengd -3'. In het onderstaande figuur is een en ander met een zwarte pijl aangegeven.	Het is juist dat deze locatie ook een deel van het winkelcentrum betreft; de Verbeelding zal hierop worden aangepast, zodanig dat alle huidige en vergunde functies uit het winkelcentrum positief worden bestemd.
6.2	Het bestemmingsvlak wonen -1 in het zuiderterras heeft een omvang van ongeveer 23 x 17 meter (391 m2) terwijl het merendeel vergund is als detailhandel. Slechts een blok van 3,5 x 7,5 (26m2) heeft enkel de bestemming wonen. Het gedeelte van de gronden met de bestemming wonen-1 dient te worden verkleind conform de feitelijke en vergunde situatie.	Zie het antwoord bij 6.1.
6.3	Daarnaast zijn de bestaande en vergunde parkeerfaciliteiten ter plaatse ten onrechte opgenomen als ondergeschikt, art 5.1 onder j van de planregels. Het betreft onder meer twee parkeergarages geëxploiteerd door Q-	Naar aanleiding van deze zienswijze wordt voorgesteld 'parkeren' als hoofdfunctie op te nemen, om zo de onzekerheid van reclamant over dit punt weg te nemen.
		<p>Wij stellen u voor deze zienswijze gegrond te verklaren en</p> <p>1. de Verbeelding zodanig te wijzigen dat voor dit specifieke deel een aanduiding 'gemengd' wordt opgenomen binnen de bestemming Wonen (zie bijlage 10).</p> <p>2. in de Regels aan artikel 16.1 (bestemming W-1) de volgende planregel toe te voegen:</p> <p><i>f. ter plaatse van de aanduiding 'gemengd' tevens voor functies als genoemd artikel 5.1 onder a tot en met e.</i></p> <p>Wij stellen u voor deze zienswijze gegrond te verklaren. Zie voor de voorgestelde wijziging ons voorstel bij 6.1.</p> <p>Wij stellen u voor deze zienswijze gegrond te verklaren en in de Regels artikel 5.1 (bestemming GD-3) als volgt te wijzigen:</p> <p><b>Ontwerp bestemmingsplan</b></p>

	Inhoud zienswijze	Reactie zienswijze	Voorstel
	Park, welke 24 uur per dag, 7 dagen per week geopend zijn. De parkeerfaciliteiten worden gebruikt door het winkelend publiek, maar eveneens door anderen zoals omwonenden en bezoekers van bijvoorbeeld Ahoy. Dergelijke parkeerfaciliteiten kunnen toch moeilijk als ondergeschikt worden aangemerkt.		<p><i>5.1 Bestemmingsomschrijving</i>  <i>De voor 'Gemengd - 3' aangewezen gronden zijn bestemd voor:</i></p> <p><i>met daaraan ondergeschikt:</i>  <i>j. parkeervoorzieningen;</i>  in:</p> <p><b>Vastgesteld bestemmingsplan</b>  <i>5.1 Bestemmingsomschrijving</i>  <i>De voor 'Gemengd - 3' aangewezen gronden zijn bestemd voor:</i>  <i>f. parkeervoorzieningen.</i></p>
6.4	Het niet op de juiste wijze vaststellen van de contouren en bestemmingsdoeleinden, betekent een beperking voor NSI. Het is bovendien in strijd met de algemene beginselen van behoorlijk bestuur, waaronder het rechtszekerheidsbeginsel en het zorgvuldigheidsbeginsel. NSI verzoekt uw raad dan ook het bestemmingsplan (de verbeelding en de planregels) gewijzigd vast te stellen conform de feitelijke en vergunde situatie.	Zie het antwoord bij 6.1.	Wij stellen u voor deze zienswijze gegrond te verklaren. Zie voor de voorgestelde wijziging ons voorstel bij 6.1.
6.5	Ter plaatse van de gronden met de bestemming 'gemengd -3' geldt een specifieke gebruiksregel. Op grond van art. 5.3.1 van de planregels is ten aanzien van de maximum toegestane oppervlakte bepaald dat het totale bruto vloeroppervlak voor detailhandel niet	Wij hebben niet de intentie bestaande, vergunde detailhandelsruimten in het huidige winkelcentrum weg te nemen. Het opgenomen getal van bestaand bruto vloeroppervlak voor detailhandel voor het huidige winkelcentrum is nauwkeurig bepaald op basis van gegevens uit de Locatieverkenner Locatus	Wij stellen u voor deze zienswijze gegrond te verklaren en naar aanleiding van deze zienswijze 1. artikel 5.1 (bestemming GD-3) als volgt te wijzigen:  <b>Ontwerp bestemmingsplan</b>

Inhoud zienswijze	Reactie zienswijze	Voorstel
	<p>meer mag bedragen dan 57.850. Deze planregel betreft een beperking van het reeds bestaande en vergunde aantal vierkante meters detailhandel ter plaatse van de gronden met bestemming ' Gemengd -3'.</p>	<p>en is gebaseerd op het daarin genoemde winkelvloeroppervlak. Mede naar aanleiding van de verschillende zienswijzen op dit punt zijn de meest actuele cijfers opgevraagd en vergeleken met de door het winkelcentrum verstrekte gegevens. Hieruit blijkt een aanwezig winkelvloeroppervlakte van 53.100 m<sup>2</sup>. Deze oppervlakte is, omgerekend, gecorrigeerd ten opzichte van het in het ontwerp bestemmingsplan en in het DPO van februari 2015 opgenomen oppervlaktegetal.</p> <p>In de DPO-versie van februari 2015 was in de berekeningen en analyses wel rekening gehouden met het andere winkelvloeroppervlak dan was genoemd op pagina 16 van het DPO. Op die pagina was het ten onrechte niet opgeteld en daardoor ook onjuist in het ontwerp bestemmingsplan opgenomen. In het aangepaste DPO is dit gecorrigeerd (zie pagina 15). De verandering in het winkelvloeroppervlak ten opzichte van de ontwerpversie is nodig om het bestaande winkelvloeroppervlak te bestemmen en staat los van de uitbreiding van winkelmeters.</p> <p>De uitkomsten van het DPO blijven derhalve ongewijzigd. De nieuwe cijfers zijn verwerkt in het aangepaste Distributie Planologisch Onderzoek (DPO). Wij stellen voor deze nieuwe cijfers ook op te nemen in het bestemmingsplan. Daarnaast stellen we voor om in het bestemmingsplan specifiek het winkelvloeroppervlak voor detailhandel op te nemen</p>

*5.3.1 Oppervlaktematen*  
*Ten aanzien van de maximum toegestane oppervlakte is het volgende bepaald:*a. *het totale bruto vloeroppervlak voor detailhandel mag niet meer dan 57.850 m<sup>2</sup> bedragen.*

in:

**Vastgesteld bestemmingsplan**

*5.3 Specifieke gebruiksregels*  
*5.3.1 Oppervlaktematen**Ten aanzien van de maximum toegestane oppervlakte is het volgende bepaald:*  
*a. het totale winkelvloeroppervlak voor detailhandel mag niet meer dan 53.100 m<sup>2</sup> bedragen.*

2. Artikel 3.4 (bestemming GD-1) als volgt te wijzigen:

**Ontwerp bestemmingsplan**

*3.4.2 Ondergeschikte functies**b. het totale bruto vloeroppervlak voor ondergeschikte detailhandel mag niet meer dan 50 m<sup>2</sup> bedragen.*

In:

**Vastgesteld bestemmingsplan**

*3.4.2 Ondergeschikte functies*  
*a. het totale winkelvloeroppervlak voor ondergeschikte detailhandel mag niet meer dan 40 m<sup>2</sup> bedragen.*

**Inhoud zienswijze**

**Reactie zienswijze**

**Voorstel**

		<p>in plaats van het bruto vloeroppervlak, om zoveel mogelijk de verwarring hierover weg te nemen. Dit is voor detailhandel bovendien een gebruikelijke maat. Daarnaast is beschouwd in hoeverre het mogelijk is om een ruimer getal op te nemen voor detailhandel dan het bestaande winkelvloeroppervlak, conform een suggestie van het huidige winkelcentrum. Uit het aangepaste DPO blijkt dat dit niet reëel en niet in lijn met recente trends en wijze van gebruik is. De wvo/bvo-verhouding voor de winkels (zie tabel 3) is in lijn met algemeen aanvaardbare kengetallen. Ook het gesuggereerde volbouwen van huidige winkelgangen in winkelcentrum Zuidplein is niet reëel. De tendens is dat de openbare ruimte eerder wordt vergroot c.q. ontsloten (zowel binnen als buiten) dan verkleind om zo meer beleving, commerciële activiteit en onderscheidend vermogen te creëren. Daarnaast is ook een verscheidenheid aan functies van belang voor een goed functioneren van het winkelcentrum. Het aandeel niet-winkels blijkt in Zuidplein benedengemiddeld. De tendens is juist vergroting in plaats van verkleining van het aandeel horeca, vermaak en dienstverlening.</p>	<p>3. Artikel 4.3.1 (GD-2) als volgt te wijzigen:  <b>Ontwerp bestemmingsplan</b>  <i>4.3.1 Oppervlaktematen</i>  <i>Ten aanzien van de maximum toegestane oppervlakte is het volgende bepaald:</i>  <i>a. het totale bruto vloeroppervlak aan maatschappelijke voorzieningen, dienstverlening, horeca, detailhandel, kantoren en bedrijven mag in de bestemmingen Gemengd - 2 en Gemengd - 4 samen niet meer bedragen dan 13.300 m<sup>2</sup>, met dien verstande dat:</i>  <i>1) het totale bruto vloeroppervlak voor detailhandel niet meer dan 8.750 m<sup>2</sup> bruto vloeroppervlak mag bedragen;</i>  <i>2) op de in artikel 4.1 bedoelde gronden niet meer dan 2.500 m<sup>2</sup> bruto vloeroppervlak detailhandel is toegestaan;</i></p> <p>in:</p> <p><b>Vastgesteld bestemmingsplan</b>  <i>4.3.1 Oppervlaktematen</i>  <i>Ten aanzien van de maximum toegestane oppervlakte is het volgende bepaald:</i>  <i>a. het totale bruto vloeroppervlak aan maatschappelijke voorzieningen, dienstverlening, horeca, detailhandel, kantoren en bedrijven mag in de bestemmingen Gemengd -2 en Gemengd - 4 samen nietmeer bedragen dan 13.300 m<sup>2</sup>, met dien verstande dat:</i>  <i>1. het totale vloeroppervlak voor detailhandel niet meer dan 7.000</i></p>
--	--	---	---

**Inhoud zienswijze****Reactie zienswijze****Voorstel**

		<p><i>m<sup>2</sup> winkelvloeroppervlak mag bedragen;2. op de in artikel 4.1 bedoelde gronden niet meer dan 2.000 m<sup>2</sup> winkelvloeroppervlak detailhandel is toegestaan;</i></p> <p>4. artikel 6.3.1 (bestemming GD-4) als volgt te wijzigen:</p> <p><b>Ontwerp bestemmingsplan</b></p> <p><i>6.3.1 Oppervlaktematen</i></p> <p><i>Ten aanzien van de maximum toegestane oppervlakte is het volgende bepaald:</i></p> <p><i>a. het totale bruto vloeroppervlak aan maatschappelijke voorzieningen, dienstverlening, horeca, detailhandel, kantoren en bedrijven mag in de bestemmingen Gemengd - 2 en Gemengd - 4 samen niet meer bedragen dan 13.300 m<sup>2</sup>, met dien verstande dat het gezamenlijke bruto vloeroppervlak voor detailhandel in de bestemmingen Gemengd - 2 en Gemengd - 4 samen niet meer mag bedragen dan 8.750 m<sup>2</sup>;</i></p> <p>in:</p> <p><b>Vastgesteld bestemmingsplan</b></p> <p><i>6.3.1 Oppervlaktematen</i></p> <p><i>Ten aanzien van de maximum toegestane oppervlakte is het volgende bepaald:</i></p> <p><i>a. het totale bruto vloeroppervlak aan maatschappelijke voorzieningen, dienstverlening, horeca, detailhandel, kantoren en bedrijven mag in de</i></p>
--	--	---

	Inhoud zienswijze	Reactie zienswijze	Voorstel
			<p><i>bestemmingen Gemengd - 2 en Gemengd - 4 samen niet meer bedragen dan 13.300 m<sup>2</sup>, met dien verstande dat:</i></p> <p>1) <i>het totale winkelvloeroppervlak voor detailhandel niet meer mag bedragen dan 7.000 m<sup>2</sup>;</i></p> <p>5. <i>Alsmede de volgende definitie toe te voegen in artikel 1 (Begrippen):</i></p> <p><i>1.51 Winkelvloeroppervlakte: de voor het winkelend publiek toegankelijke verkoopruimte van een detailhandelsbedrijf, inclusief zichtbare ruimte achter toonbanken en kassa's, die exclusief bergingen 84% en inclusief bergingen 77% van het brutovloeroppervlakte mag bedragen</i></p> <p>6. En het DPO op grond van deze onderdelen te wijzigen.</p>
6.6	<p>De planregel zou ertoe leiden dat het bestaande en vergunde winkelcentrum niet in zijn geheel mag worden gebruikt voor detailhandel. Immers, onder meer uit het rapport van het Bureau Stedelijke Planning d.d. 17 februari 2015, Rotterdam Hart van Zuid Distributieve toets en effecten uitbreiding retailprogramma, bijlage bij het ontwerpbestemmingsplan, blijkt dat het reeds bestaande winkelcentrum Zuidplein een oppervlakte heeft van circa 70.000 m<sup>2</sup>. Slechts 57.850 m<sup>2</sup> daarvan mag worden gebruikt. Hoe</p>	<p>Het getal van 70.000 m<sup>2</sup> dat werd genoemd in het DPO van februari 2015 omvatte niet alleen detailhandel, maar omvat ook andere functies als horeca en dienstverlening. Zie verder het antwoord bij 6.5</p>	<p>Wij stellen voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.</p>

	Inhoud zienswijze	Reactie zienswijze	Voorstel
	deze metrages zijn berekend, is onduidelijk. Volgens NSI is er thans meer detailhandel gevestigd.		
6.7	Als slechts 57.850 m2 van het winkelcentrum kan worden gebruikt voor detailhandel, zou de rest van het winkelcentrum moeten worden gebruikt voor andere doeleinden dan detailhandel. Uiteraard wordt vrijwel altijd een deel van het winkelcentrum gebruikt voor andere bestemmingen dan detailhandel, zoals horeca en dienstverlening, maar het kan niet zo zijn dat daar een vast aantal m2 voor is opgenomen. Alsdan zou iedere keer dat er een ruimte kan worden ingevuld, eerst moeten worden berekend hoeveel m2 detailhandelsruimte er nog is. Dit leidt tot een onwerkbaar situatie: in een winkelcentrum moet een vrijkomende ruimte zonder meer kunnen worden ingevuld met detailhandel.	De bestaande, vergunde detailhandel meters moeten worden vastgelegd, in lijn met het DPO, de jurisprudentie en het geldende detailhandelsbeleid van de provincie. De andere functies worden niet specifiek beperkt maar zijn uiteraard gebonden aan maximale hoogtes, bouwvlakken en fysieke inpasbaarheid.	Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.
6.8	Dit spreekt te meer daar het winkelcentrum in eigendom/erfpacht is bij diverse partijen. Hoe wordt bepaald welke delen van het winkelcentrum mogen worden gebruikt voor detailhandel en welke delen niet? Wat gebeurt er indien op hetzelfde moment twee leegstaande ruimtes kunnen worden ingevuld met detailhandel en het aantal beschikbare m2 detailhandel wordt overschreden? Welke invulling mag dan doorgang vinden en welke	Het gehele winkelcentrum mag worden gebruikt voor detailhandel; ruimtelijk zit daar geen beperking op binnen de bestemming GD-3 behalve wat betreft hoogte. Het opgenomen maximale oppervlakte voor detailhandel voor de nieuwe functies mag echter niet worden overschreden. Dit zal daar worden gemonitord en gehandhaafd. Nieuwe aanvragen voor invulling van leegstaande ruimten of ruimten met een andere functie worden getoetst aan het toegestane maximale winkelvloeroppervlak in het	Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

	Inhoud zienswijze	Reactie zienswijze	Voorstel
	niet? Wat gebeurt er als er nog een halve ruimte kan worden ingevuld met detailhandel.	bestemmingsplan. Voor het bestaande winkelcentrum zijn die vierkante meters volledig meegenomen.	
6.9	Los van het vorenstaande, is ook handhaving van de planregel moeilijk voorstelbaar. Indien geconstateerd wordt dat er een overschrijding bestaat van het aantal beschikbare m2 detailhandel: hoe wordt dan bepaald welke m2 detailhandel moeten worden opgeheven?	Een overschrijding van het aantal toegestane m2 detailhandel kan in beginsel niet plaatsvinden, omdat dit in strijd is met het bestemmingsplan. Mocht uit waarneming of berekeningen blijken dat dit toch het geval is, moeten de niet-vergunde meters worden opgeheven. Zie verder het antwoord bij 6.8.	Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.
6.10	Omdat niet is aangegeven dat het reeds bestaande en vergunde winkelcentrum moet worden verkleind of beperkt- sterker nog, aangegeven is dat in het bestaande winkelcentrum ook een kwaliteitsslag gemaakt zou worden-, is met het opnemen van deze planregel kennelijk niet beoogd het aantal vierkante meters detailhandel ter plaatse in te perken. Door het opnemen van de betrokken planregels gebeurt dit wel. Het ontwerpbestemmingsplan is op dit punt dan ook vastgesteld in strijd met de algemene beginselen van behoorlijk bestuur, waaronder het rechtszekerheidsbeginsel, het motiveringsbeginsel en het zorgvuldigheidsbeginsel. Het is eveneens in strijd met het criterium van een goede ruimtelijke ordening en derhalve in strijd met artikel 3.1 Wro	De aanname van reclamant t.a.v. het niet inperken van bestaande aantallen vierkante meters detailhandel is juist. De betreffende planregel is in overeenstemming gebracht met de meest actuele cijfers en de bestaande situatie. Daarmee is het plan in overeenstemming met de beginselen van behoorlijk bestuur, en met een goede ruimtelijke ordening. Zie verder het antwoord bij 6.5.	Wij stellen u voor deze zienswijze gegrond te verklaren. Zie voor de voorgestelde wijziging ons voorstel bij 6.5.



	Inhoud zienswijze	Reactie zienswijze	Voorstel
6.11	<p>NSI verzoekt uw raad dan ook het ontwerp-bestemmingsplan bij vaststelling zodanig te wijzigen zodat in ieder geval het totale bruto vloeroppervlakte van het reeds bestaande winkelcentrum, derhalve tenminste 70.000 m2 of zoveel meer vierkante meters als er ter plaatse blijken te zijn, mag worden gebruikt voor detailhandel, met daaraan toegevoegd extra ruimte voor detailhandel om de beoogde kwaliteitsslag te maken. Dit laatste heeft de gemeente immers zelf als doelstelling opgenomen bij het toestaan van de uitbreiding van het winkelcentrum (zie hieronder).</p>	<p>In het bestaande winkelcentrum (bestemming GD-3) is geen toevoeging van detailhandel voorzien ten opzichte van de huidige situatie. Die uitbreiding en versterking is voorzien aan de westzijde in bestemmingen GD-2 en GD-4, conform het uitgevoerde DPO en de instemming van de regio en provincie.</p> <p>Zie verder het antwoord bij 6.5.</p>	<p>Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.</p>
6.12	<p>In het verlengde van het vorenstaande ligt de geplande uitbreiding van het winkelcentrum het betreft de gronden mer de bestemming 'gemengd -4'. NSI vraagt zich af in hoeverre bij het plannen van de uitbreiding rekening is gehouden met de beoogde kwaliteitsslag voor het bestaande winkelcentrum/ Het kan niet zo zijn dat de uitbreiding van het winkelcentrum ten koste gaat van het reeds bestaande winkelcentrum, het aldaar toegestane aantal m2 detailhandel en de aldaar geplande kwaliteitsslag. Zoals hiervoor reeds aangegeven, verzoekt NSI het ontwerp-bestemmingsplan bij vaststelling zodanig te wijzigen dat er in ieder geval het totale bruto vloeroppervlakte van het reeds bestaande</p>	<p>De beoogde verbetering en kwaliteitsslag van het winkelcentrum is gepland in bestemmingen GD-4 en GD-2. Dit zal naar verwachting juist het bestaande winkelcentrum versterken. Wij verwijzen hiervoor ook naar het DPO en de toelichting van het bestemmingsplan. Zie verder het antwoord bij 6.5.</p>	<p>Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren. Wel stellen wij u een aantal wijzigingen voor in relatie met deze zienswijze, daarvoor verwijzen wij u naar ons voorstel bij 6.5.</p>

	Inhoud zienswijze	Reactie zienswijze	Voorstel
	winkelcentrum, derhalve tenminste 70.000m2 of zover meer vierkante meters als er ter plaatse blijken te zijn, mag worden gebruikt voor detailhandel, met daaraan toegevoegd extra ruimte voor detailhandel om de beoogde kwaliteitsslag te maken. Op die manier kan er over de invulling van het reeds bestaande winkelcentrum in ieder geval geen misverstand bestaan.		
6.13	Daarbij komt nog dat er onvoldoende onduidelijkheid bestaat over het parkeren. Niet duidelijk is in hoeverre voldaan zal worden ter plaatse voldoende parkeermogelijkheden te realiseren na uitbreiding van het winkelcentrum, zeker ook gelet op het reeds bestaande tekort bij Ahoy.	Zie het antwoord bij 1.1.	Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren, maar wel naar aanleiding van deze zienswijze de parkeerbalans bij het bestemmingsplan en het verkeersrapport te voegen, en de betreffende passages daarover in de Toelichting van het bestemmingsplan te verhelderen.

**Inhoud zienswijze**

**Reactie zienswijze**

**Voorstel**

7.1	Pro Forma		
-----	-----------	--	--

	Inhoud zienswijze	Reactie zienswijze	Voorstel
8.1	<p>Het nieuw OV-knooppunt krijgt een uitnodigend karakter, onder meer door de toevoeging van een kiosk, de toevoeging van een fietsenstalling van 800 plaatsen bij het OV-knooppunt en verbeterde openbare ruimte. Het is niet duidelijk op welke precieze locatie voornoemde stalling gerealiseerd zal worden.</p>	<p>De voornoemde stalling is voorzien onder de nieuwe trap, dus onder het huidige busplatform/metrohal aan de Gooilandsingel.</p>	<p>Wij stellen u voor deze vraag en het bijbehorende antwoord voor kennisgeving aan te nemen.</p>
8.2	<p>Ten aanzien van de locatie Metroplein 45 geldt de bestemming 'Gemengd 3'. Het is onduidelijk of onder berg- en stallingsruimte tevens een (brom-)fietsenstalling moet worden verstaan. Aanvullend hierop is de vraag of een (brom-)fietsenstalling op alle gemengde bestemmingen (GD 1 t/m 7 en Maatschappelijk) zijn toegestaan.</p>	<p>Ten behoeve van de rechtszekerheid en om de onzekerheid weg te nemen, wordt voorgesteld het bestemmingsplan op dit punt aan te passen, zodanig dat geen onduidelijkheid kan bestaan over de vraag of fietsenstallingen zijn toegestaan. De zinsnede 'fiets' wordt toegevoegd aan 'berg - en stallingsruimte' in de verschillende bestemmingen. In de gemengde bestemmingen en maatschappelijke bestemmingen zijn ondergeschikte berg en -fietsenstallingsruimten toegestaan.</p>	<p>Wij stellen u voor deze zienswijze gegrond te verklaren en</p> <p>1. Artikel 5.1 als volgt te wijzigen:</p> <p><b>Ontwerp bestemmingsplan</b>  <i>De voor 'Gemengd - 3' aangewezen gronden zijn bestemd voor:</i>met daaraan ondergeschikt:  <i>i. berg- en stallingsruimten;</i>  <i>j. parkeervoorzieningen;</i>  in:</p> <p><b>Vastgesteld bestemmingsplan</b>  <i>De voor 'Gemengd - 3' aangewezen gronden zijn bestemd voor:</i>  <i>d. berg- en (fietsen)stallingsruimten; met daaraan ondergeschikt:</i></p> <p>2. in de Regels, art. 3.1, 4.1, 6.1, 7.1, 8.1, 9.1 en 12.1 als volgt te wijzigen:</p>

	Inhoud zienswijze	Reactie zienswijze	Voorstel
			<p><b>Ontwerp bestemmingsplan</b>  <i>x.1 Bestemmingsomschrijving</i>  <i>De voor 'Gemengd - ..' / 'Maatschappelijk aangewezen gronden zijn bestemd voor: met daaraan ondergeschikt:-. berg- en stallingsruimten;</i>  in:</p> <p><b>Vastgesteld bestemmingsplan</b>  <i>x.1 Bestemmingsomschrijving</i>  <i>De voor 'Gemengd ..' / Maatschappelijk aangewezen gronden zijn bestemd voor:</i>  <i>met daaraan ondergeschikt:</i>  <i>Berg- en (fietsen)stallingsruimten.</i></p>
8.3	<p>Verzoek om het bestemmingsplan ten aanzien van de huidige exploitatie van Metroplein 45 als (brom-)fietsenstalling in ieder geval te verduidelijken en het gebruik te waarborgen. Dit is bijvoorbeeld mogelijk door het bestemmingsplan zo aan te passen dat de locatie van Metroplein 45 een nadere aanduiding '(brom-)fietsenstalling' komt te rusten en dit elders in het plan uit te sluiten van het toegestane gebruik onder de daar beoogde bestemmingen.</p>	<p>Gezien de groei van het fietsverkeer en de uitbreiding van de publieke voorzieningen en daarmee groei van bezoekers aan het gebied, zal er een toenemende behoefte zijn aan fietsparkeervoorzieningen. Derhalve achten wij het opleggen van beperkingen niet wenselijk.</p>	<p>We stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.</p>
8.4	<p>Waarborgen dat de huidige exploitatie van de locatie Metroplein 45 en het gebruik als (brom-)fietsenstalling onder vigeur van het vast te stellen bestemmingsplan (exclusie)</p>	<p>Zie het antwoord bij 8.2. De fietsenstalling blijft in het bestemmingsplan toegestaan.</p>	<p>We stellen u voor deze zienswijze gegrond te verklaren. Voor de voorgestelde wijziging verwijzen wij u naar ons voorstel bij 8.2.</p>

	Inhoud zienswijze	Reactie zienswijze	Voorstel
9.1	<p>blijft toegestaan.</p> <p>Bezwaar tegen bouwhoogte en verlies van uitzicht. Er bestaat een mogelijkheid om, ter hoogte van Theater Zuidplein, een bioscoop te realiseren van 40 meter hoogte. Gezien het flatgebouw "slechts" 35 meter bedraagt zou dit dus betekenen dat de bewoner tegen een gebouw aan kijkt. Verder is er geen begrip voor de behoefte van een bioscoop op Zuidplein. Er is een bioscoop "Pathé de Kuip" op 10 minuten rij-afstand, waar men gratis kan parkeren en nog minimaal een tweetal bioscopen in de binnenstad van Rotterdam. Bioscoop mag niet ten koste van het wooncomfort van de huidige bewoners gaan.</p>	<p>Zie voor de zienswijze m.b.t. hoogte van de bioscoop het antwoord bij 3.6 Voor wat betreft de behoefte aan een bioscoop het volgende. Een bioscoop geeft Hart van Zuid een belangrijke toegevoegde waarde en heeft een flinke spin-off naar de horeca in de buurt. Zowel 's- middags als 's-avonds wordt bioscoopbezoek immers vaak gecombineerd met 'even wat eten of drinken' in de directe omgeving. In de avonduren en in het weekend trekt een bioscoop vele bezoekers. De doelgroepen zijn breed: bioscoopbezoek is van alle leeftijden en alle lagen van de bevolking. Een goede bioscoop lokt nieuwe consumenten naar het gebied en houdt ze ook langer vast. Ook verwachten wij bezoekers uit het Winkelcentrum Zuidplein. Op basis van het aantal bioscopen en doeken in relatie tot het aantal inwoners in de regio, zijn wij van mening dat er in Rotterdam ruimte is voor een extra (grote) bioscoop. Ook op grotere schaal bekeken is het aantal inwoners per bioscoop het laagst in de provincie Zuid-Holland. Het realiseren van een bioscoop, in combinatie met de bestaande winkelvoorzieningen in Zuidplein, is goed voor 45% van de bezoekersredenen van een locatie. Dit, wat ook is bevestigd in de gesprekken met bioscoop exploitanten en het Winkelcentrum Zuidplein, onderstreept de kansen voor een bioscoop in Hart van Zuid.</p>	<p>Wij stellen u voor deze zienswijze deels gegrond te verklaren. Voor de voorgestelde wijzigingen verwijzen wij u naar ons voorstel bij 3.6.</p>

	Inhoud zienswijze	Reactie zienswijze	Voorstel
9.2	<p>Onduidelijkheid over bouwhoogte. Het is totaal niet duidelijk aangegeven dat het 40 meter hoge gebouw (bioscoop) een mogelijkheid is. Een dergelijke verandering voor bewoners kan toch niet "tussen neus en lippen door" kenbaar gemaakt worden.</p>	<p>Het project Hart van Zuid is een veelomvattend project. Daarom worden de bewoners via een apart participatietraject zoveel mogelijk geïnformeerd over de voorgestane ontwikkelingen. We hopen op die manier alle onderdelen van het plan zo duidelijk mogelijk te maken. Zie verder het antwoord bij 3.6.</p>	<p>Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.</p>

	Inhoud zienswijze	Reactie zienswijze	Voorstel
10.1	<p>In de planregels, artikel 5.3.1, sub a. is bepaald dat binnen het bestaande winkelcentrum (bestemming "Gemengd - 3") maximaal 57.850 m<sup>2</sup> bvo detailhandel is toegestaan. Het is VvE Zuidplein onduidelijk waarop dit aantal is gebaseerd. Enige onderbouwing ontbreekt. Binnen winkelcentrum Zuidplein is thans reeds meer detailhandel gevestigd. Een gevolg hiervan is onder meer dat er binnen het bestaande centrum geen ruimte meer is om tot een versterking of uitbreiding te komen, bijvoorbeeld in verband met de gewenste uitbreiding van de bestaande supermarkt, het optimaliseren van individuele winkelunits, de zogenaamde oost-westverbinding, het verbeteren van de routing, het herinrichten van het centrale plein etc. Het bestaande winkelcentrum wordt hiermee zonder goede redenen 'op slot gezet'.</p>	<p>Reclamanten sluiten zich aan bij zienswijze VvE Zuidplein. Zie antwoord bij 12.1.</p>	<p>Wij stellen u voor deze zienswijze deels gegrond te verklaren. Voor de voorgestelde wijzigingen verwijzen wij u naar ons voorstel bij 6.5.</p>
10.2	<p>Een goede planvergelijking is thans niet mogelijk. Het mag duidelijk zijn dat vaststelling van de juiste hoeveelheid meters detailhandel in de bestaande situatie ook van grote invloed is op de vraag in hoeverre er nog ruimte is voor uitbreiding, ook gezien in het licht van artikel 3.1.6, tweede lid, Bro (zie ook hierna).</p>	<p>Reclamanten sluiten zich aan bij zienswijze VvE Zuidplein. Zie antwoord bij 12.2.</p>	<p>Wij stellen u voor deze zienswijze gegrond te verklaren. Voor de voorgestelde wijzigingen verwijzen wij u naar ons voorstel bij 6.5.</p>
10.3	<p>Gegeven in het bijzonder de wijze waarop de voorgenomen uitbreiding van het</p>	<p>Reclamanten sluiten zich aan bij zienswijze VvE Zuidplein. Zie antwoord bij 12.3.</p>	<p>Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.</p>



	Inhoud zienswijze	Reactie zienswijze	Voorstel
	winkelcentrum thans in het plan is geregeld, is volgens VvE Zuidplein niet voldaan aan de vereisten van artikel 3.1.6, tweede lid, Bro. Noch de ruimtelijke onderbouwing, noch de daaraan ten grondslag liggende distributieve toets van BSP, tonen (afdoende) aan dat onderhavige nieuwe stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte. VvE Zuidplein betwijfelt of de behoefte op juiste wijze is afgewogen tegen het bestaande aanbod en evenzeer of het voorkomen van winkelleegstand op juiste wijze is onderkend althans meegewogen. Overigens, voor de andere functies dan detailhandel bevat het plan in het geheel geen onderbouwing, laat staan onderzoek.		
10.4	Voorts moet volgens VvE Zuidplein worden geconstateerd dat de distributieve toets uitgaat van een andere invulling van het Zuidplein dan thans planologisch maximaal mogelijk wordt gemaakt. Ook om die reden moet worden geconcludeerd dat het plan in strijd is met het bepaalde in artikel 3.16, tweede lid, Bro.	Reclamanten sluiten zich aan bij zienswijze VVE Zuidplein. Zie antwoord bij 12.4.	Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.
10.5	Het plan voorziet evenmin in een kwalitatieve behoefte. Het thans voorliggende plan maakt ten onrechte ook een solitaire winkeluitbreiding mogelijk (zie ook hierna). Als gevolg daarvan zal geen sprake (meer) zijn van	Reclamanten sluiten zich aan bij zienswijze VVE Zuidplein. Zie antwoord bij 12.5.	Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren. Wel stellen wij u een aantal wijzigingen voor in relatie met deze zienswijze, daarvoor verwijzen wij u naar ons voorstel bij 12.8 en 12.11.

	Inhoud zienswijze	Reactie zienswijze	Voorstel
	<p>een versterking van het bestaande winkelcentrum, waarvan in de distributieve toets van BSP juist wel is uitgegaan, maar van een bedreiging daarvan. Als gevolg hiervan kan een zodanige leegstand ontstaan dat uit een oogpunt van een goede ruimtelijke ordening geen sprake meer is van een aanvaardbare situatie.</p>		
10.6	<p>Het plan laat een aanzienlijke uitbreiding van detailhandelsfuncties toe. Binnen de bestemmingen "Gemengd - 2" en "Gemengd - 4" gaat het in totaal om 8.750 m2 bvo. Het plan bevat, even aannemende dat wel in een behoefte wordt voorzien, ten onrechte geen althans een onvoldoende planologische verankering ten aanzien van aan deze uitbreiding te stellen beperkingen. Het plan bevat daarmee geen afdoende regeling van de wijze waarop de herontwikkeling van het winkelcentrum is beoogd en dus dient plaats te vinden, zoals ook blijkt uit de plantoelichting, de distributieve toets en bijvoorbeeld de structuurvisie Hart van Zuid.</p>	<p>Reclamanten sluiten zich aan bij zienswijze VVE Zuidplein. Zie antwoord bij 12.6.</p>	<p>Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.</p>
10.7	<p>Het plan bevat allereerst een veel te ruime locatie (bestemmings- en bouwvlak) alwaar de beoogde uitbreiding bij het bestaande winkelcentrum ("Gemengd - 4") kan worden gerealiseerd. Als gevolg hiervan is het ook mogelijk om een nagenoeg solitaire</p>	<p>Reclamanten sluiten zich aan bij zienswijze VVE Zuidplein. Zie antwoord bij 12.7.</p>	<p>Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.</p>

	Inhoud zienswijze	Reactie zienswijze	Voorstel
	detailhandel uitbreiding te realiseren, die afbreuk doet aan de beoogde (kwalitatieve) versterking van het winkelcentrum.		
10.8	Daarnaast is de uitbreiding binnen de bestemming "Gemengd - 4" ten onrechte niet beperkt tot 6.250 m2 bvo. Bovenop de (onwenselijke) mogelijkheid dat een solitaire uitbreiding ontstaat, dreigt daarmee ook een te grote uitbreiding plaats te vinden. De ruimtelijke aanvaardbaarheid daarvan is ook niet onderzocht. Een derde gebrek is dat, in weerwil wederom van de distributieve toets, de specifieke detailhandelsbranches waaraan behoefte zou kunnen bestaan, niet in het plan zijn geregeld. Tot slot is ten onrechte niet verankerd dat de uitbreiding dient aan te sluiten op de bestaande winkellaag van het winkelcentrum (tweede verdieping) en is nagelaten te bepalen dat, aangrenzend aan de bus- en metroterminal, op maaiveldniveau of niveau 1 geen uitbreiding met winkel- en horecavoorzieningen dient plaats te vinden.	Reclamanten sluiten zich aan bij zienswijze VVE Zuidplein. Zie antwoord bij 12.8.	Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.
10.9	Voor alle andere (commerciële) functies die (extra) mogelijk worden gemaakt in het plan, is - op de bioscoopfunctie na - geen enkele beperking opgenomen. In theorie is het daardoor bijvoorbeeld ook mogelijk dat in het plan grootschalige (solitaire) horecavoorzieningen worden gerealiseerd. De	Reclamanten sluiten zich aan bij zienswijze VVE Zuidplein. Zie antwoord bij 12.9.	Wij stellen u voor deze zienswijze gegrond te verklaren en verwijzen naar de voorstellen bij 12.9.

	Inhoud zienswijze	Reactie zienswijze	Voorstel
	<p>ruimtelijke aanvaardbaarheid daarvan is echter in het geheel niet gemotiveerd, laat staan onderzocht. Evenmin is verankerd dat de toevoeging van bedoelde functies dient aan te sluiten op de bestaande winkellaag, zodat de beoogde versterking van het Zuidplein daadwerkelijk gestalte kan krijgen.</p>		
10.10	<p>Kennelijk willen gemeente en ontwikkelaar de handen vrijhouden om de uitbreiding te realiseren op door hen gewenste wijze, ook als dat afbreuk doet aan (de versterking en de positie van) het bestaande winkelcentrum. Wat daarvan ook zij, de planregels zijn in zoverre niet verenigbaar met de ruimtelijke onderbouwing en distributieve toets.</p>	<p>Reclamanten sluiten zich aan bij zienswijze VVE Zuidplein. Zie antwoord bij 12.10.</p>	<p>Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.</p>
10.11	<p>In het verlengde van de vorige paragraaf is VvE Zuidplein van mening dat ten onrechte geen enkele (planologische) randvoorwaarde is gesteld aan de herontwikkeling die is voorzien aan de overzijde van het winkelcentrum (gebied langs Gooilandsingel met bestemming 'Gemengd - 2"). Als gevolg daarvan is het bijvoorbeeld zonder meer mogelijk om aldaar een supermarkt te realiseren. Dat spoort niet met de ruimtelijke onderbouwing, waaruit juist blijkt dat (een versterking van) de supermarktfunctie bij het huidige winkelcentrum dient te geschieden. In zoverre voldoet het plan overigens ook niet aan het</p>	<p>Reclamanten sluiten zich aan bij zienswijze VVE Zuidplein. Zie antwoord bij 12.11.</p>	<p>Wij stellen u voor deze zienswijze gegrond te verklaren. Zie voor de door ons voorgestelde wijziging ons voorstel bij 12.11.</p>

	Inhoud zienswijze	Reactie zienswijze	Voorstel
	advies van de regionale stuurgroep grootschalige detailhandel. Volgens VvE Zuidplein dienen daarom nadere functieaanduidingen te worden opgenomen, op grond waarvan supermarkten binnen de bestemming "Gemengd - 2" worden uitgesloten en alleen kleinschalige winkelfuncties toelaatbaar worden geacht (bijv. met een maximaal bvo per winkel).		
10.12	VvE Zuidplein is verder van mening dat het concept van Grab & Go winkels niet thuishoort aan de overzijde van het winkelcentrum, maar gesitueerd dient te worden op de locatie waar het bestaande winkelcentrum aansluit op de bus- en metroterminal. Gegeven de aard van dit concept valt ruimtelijk gezien ook niet te begrijpen waarom dit concept niet in de directe nabijheid van de bus- en metroterminal wordt gesitueerd (vgl. tevens de distributieve toets). Er is dan wel een "Grab", maar geen "Go".	Reclamanten sluiten zich aan bij zienswijze VVE Zuidplein. Zie antwoord bij 12.12.	Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.
10.13	Dat betekent dat de planregels erin dienen te voorzien dat het Grab & Go-gebied alleen binnen het bestaande winkelcentrum wordt gesitueerd en zodanig vorm krijgt dat de aansluiting tussen het bestaande winkelcentrum en de bus- en metroterminal ruimtelijk wordt geïntegreerd en dat aldus de toegankelijkheid (en daarmee kwaliteit) van	Reclamanten sluiten zich aan bij zienswijze VVE Zuidplein. Zie antwoord bij 12.13.	Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

	Inhoud zienswijze	Reactie zienswijze	Voorstel
	<p>het winkelcentrum wordt vergroot. Dat betekent in ieder geval dat wordt verankerd dat de aansluiting op de tweede verdieping plaatsvindt alsook dat deze beperkt blijft tot maximaal 300 m2 bvo.</p>		
10.14	<p>Het plan is niet in overeenstemming met provinciale regelgeving en het provinciale en regionale beleid. Hierin is ondermeer bepaald, zoals overigens ook blijkt uit de plantoelichting zelf, dat de kwalitatieve versterking van de detailhandelsstructuur voorop dient te staan. Aan dat vereiste wordt niet voldaan, aangezien ook ontwikkelingen mogelijk worden gemaakt die afbreuk doen aan de bestaande detailhandelsstructuur. Realisatie van solitaire winkelvestigingen naast het bestaande winkelcentrum, betekenen immers geen versterking. Bovendien ontbreekt de benodigde regionale afstemming, terwijl deze op grond van de provinciale verordening zowel in het kader van de ladder voor duurzame verstedelijking als bij het mogelijk maken van nieuwe vierkante meters detailhandel (in de vorm van een REO-advies) vereist is.</p>	<p>Reclamanten sluiten zich aan bij zienswijze VVE Zuidplein. Zie antwoord bij 12.14.</p>	<p>Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.</p>
10.15	<p>Het plan bevat ten onrechte een wijzigingsbevoegdheid voor het toevoegen van nog eens 3.750 m2 bvo winkelruimte. Ten onrechte is achterwege gelaten om te</p>	<p>Reclamanten sluiten zich aan bij zienswijze VVE Zuidplein. Zie antwoord bij 12.15.</p>	<p>Wij stellen u voor deze zienswijze gegrond te verklaren en stellen u voor de wijzigingsbevoegdheid opgenomen in art. 6.4 te schrappen.</p>

	Inhoud zienswijze	Reactie zienswijze	Voorstel
	<p>onderzoeken of deze uitbreiding wel in het belang van een goede ruimtelijke ordening is, althans of deze wel voorziet in een actuele, regionale behoefte. Dat gegeven dient in ieder geval reeds tot de conclusie te leiden dat de wijzigingsbevoegdheid ondeugdelijk is, omdat deze de ruimtelijke aanvaardbaarheid van de toevoeging van winkelruimte naar de toekomst verschuift. Die aanvaardbaarheid dient thans reeds aangetoond te zijn.</p>		
10.16	<p>Volgens VvE Zuidplein is niet voorzien in (voldoende waarborgen voor) een goede regeling van verkeer en parkeren. Uit de parkeerbalans kan niet worden afgeleid dat na herontwikkeling, gegeven de diverse maximaal planologische mogelijkheden, sprake zal zijn van voldoende parkeerplekken. Daarnaast wordt gevreesd voor extra overlast doordat bij Ahoy te weinig parkeervoorzieningen zijn.</p>	<p>Reclamanten sluiten zich aan bij zienswijze VVE Zuidplein. Zie antwoord bij 12.16.</p>	<p>Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.</p>
10.17	<p>Binnen het bestaande winkelcentrum ("Gemengd - 3") laat het plan alleen ondergeschikte parkeervoorzieningen toe. Het is VvE Zuidplein niet duidelijk wat hieronder dient te worden verstaan en hoe deze regel dient te worden begrepen in het licht van de bestaande situatie. De huidige parkeergarage is immers 24/7 geopend.</p>	<p>Reclamanten sluiten zich aan bij zienswijze VVE Zuidplein. Zie antwoord bij 12.17.</p>	<p>Wij stellen u voor deze zienswijze gegrond te verklaren. Zie voor de door ons voorgestelde wijziging ons voorstel bij 6.3.</p>
10.18	<p>De planregels ten aanzien van de beoogde nieuwe parkeergarage schieten verder tekort.</p>	<p>Reclamanten sluiten zich aan bij zienswijze VVE Zuidplein. Zie antwoord bij 12.18.</p>	<p>Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.</p>

	Inhoud zienswijze	Reactie zienswijze	Voorstel
	<p>Volgens VvE Zuidplein dient er een ruimtelijke reservering te komen voor 500 parkeerplaatsen en dient er ook gewaarborgd te zijn dat er een aansluiting op de winkellaag (2" verdieping) komt. Dat laatste is door de thans opgenomen bouwhoogte (6 meter) niet mogelijk. Tevens dient voor een goede interne afwikkeling van het zoekverkeer in de parkeergarage(s), de nieuw te realiseren parkeergarage fysiek aan te sluiten op de parkeergarage(s) onder het bestaande winkelcentrum. Deze noodzakelijke fysieke aansluiting is echter niet in het plan verankerd.</p>		
10.19	<p>De ontsluiting van het plangebied, waaronder de parkeervoorzieningen, is evenzeer gebrekkig geregeld. Het plan voorziet (daarmee) niet in een goede afwikkeling van het verkeer. In de in dit kader gedane onderzoeken wordt onvoldoende duidelijk gemaakt dat met de in het bestemmingsplan vervatte herontwikkeling een goede verkeersafwikkeling mogelijk is.</p>	<p>Reclamanten sluiten zich aan bij zienswijze VVE Zuidplein. Zie antwoord bij 12.19.</p>	<p>Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.</p>
10.20	<p>Mede gelet op het voorgaande dient volgens VvE Zuidplein te worden betwijfeld of het plan wel uitvoerbaar is. In ieder geval kan worden vastgesteld dat er volgens de planregels een geheel andere herontwikkeling wordt mogelijk gemaakt, dan is beschreven in de ruimtelijke onderbouwing.</p>	<p>Reclamanten sluiten zich aan bij zienswijze VVE Zuidplein. Zie antwoord bij 12.20.</p>	<p>Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.</p>



**Inhoud zienswijze****Reactie zienswijze****Voorstel**

10.21	Het plan bevat slechts een onderbouwing met betrekking tot de financiële uitvoerbaarheid (kostenverhaal). Over de economische uitvoerbaarheid van het plan is niets terug te vinden.	Reclamanten sluiten zich aan bij zienswijze VVE Zuidplein. Zie antwoord bij 12.21.	Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.
-------	--	--	--

Inhoud zienswijze	Reactie zienswijze	Voorstel	
11.1	<p>In de planregels, artikel 5.3.1, sub a. is bepaald dat binnen het bestaande winkelcentrum (bestemming "Gemengd - 3") maximaal 57.850 m<sup>2</sup> bvo detailhandel is toegestaan. Het is VvE Zuidplein onduidelijk waarop dit aantal is gebaseerd. Enige onderbouwing ontbreekt. Binnen winkelcentrum Zuidplein is thans reeds meer detailhandel gevestigd. Een gevolg hiervan is onder meer dat er binnen het bestaande centrum geen ruimte meer is om tot een versterking of uitbreiding te komen, bijvoorbeeld in verband met de gewenste uitbreiding van de bestaande supermarkt, het optimaliseren van individuele winkelunits, de zogenaamde oost-westverbinding, het verbeteren van de routing, het herinrichten van het centrale plein etc. Het bestaande winkelcentrum wordt hiermee zonder goede redenen 'op slot gezet'.</p>	<p>Reclamanten sluiten zich aan bij zienswijze VvE Zuidplein. Zie antwoord bij 12.1.</p>	<p>Wij stellen u voor deze zienswijze deels gegrond te verklaren. Voor de voorgestelde wijzigingen verwijzen wij u naar ons voorstel bij 6.5.</p>
11.2	<p>Een goede planvergelijking is thans niet mogelijk. Het mag duidelijk zijn dat vaststelling van de juiste hoeveelheid meters detailhandel in de bestaande situatie ook van grote invloed is op de vraag in hoeverre er nog ruimte is voor uitbreiding, ook gezien in het licht van artikel 3.1.6, tweede lid, Bro (zie ook hierna).</p>	<p>Reclamanten sluiten zich aan bij zienswijze VvE Zuidplein. Zie antwoord bij 12.2.</p>	<p>Wij stellen u voor deze zienswijze gegrond te verklaren. Voor de voorgestelde wijzigingen verwijzen wij u naar ons voorstel bij 6.5.</p>
11.3	<p>Gegeven in het bijzonder de wijze waarop de voorgenomen uitbreiding van het</p>	<p>Reclamanten sluiten zich aan bij zienswijze VvE Zuidplein. Zie antwoord bij 12.3.</p>	<p>Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.</p>

	Inhoud zienswijze	Reactie zienswijze	Voorstel
	winkelcentrum thans in het plan is geregeld, is volgens VvE Zuidplein niet voldaan aan de vereisten van artikel 3.1.6, tweede lid, Bro. Noch de ruimtelijke onderbouwing, noch de daaraan ten grondslag liggende distributieve toets van BSP, tonen (afdoende) aan dat onderhavige nieuwe stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte. VvE Zuidplein betwijfelt of de behoefte op juiste wijze is afgewogen tegen het bestaande aanbod en evenzeer of het voorkomen van winkelleegstand op juiste wijze is onderkend althans meegewogen. Overigens, voor de andere functies dan detailhandel bevat het plan in het geheel geen onderbouwing, laat staan onderzoek.		
11.4	Voorts moet volgens VvE Zuidplein worden geconstateerd dat de distributieve toets uitgaat van een andere invulling van het Zuidplein dan thans planologisch maximaal mogelijk wordt gemaakt. Ook om die reden moet worden geconcludeerd dat het plan in strijd is met het bepaalde in artikel 3.16, tweede lid, Bro.	Reclamanten sluiten zich aan bij zienswijze VVE Zuidplein. Zie antwoord bij 12.4.	Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.
11.5	Het plan voorziet evenmin in een kwalitatieve behoefte. Het thans voorliggende plan maakt ten onrechte ook een solitaire winkeluitbreiding mogelijk (zie ook hierna). Als gevolg daarvan zal geen sprake (meer) zijn van	Reclamanten sluiten zich aan bij zienswijze VVE Zuidplein. Zie antwoord bij 12.5.	Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren. Wel stellen wij u een aantal wijzigingen voor in relatie met deze zienswijze, daarvoor verwijzen wij u naar ons voorstel bij 12.8 en 12.11.

	Inhoud zienswijze	Reactie zienswijze	Voorstel
	<p>een versterking van het bestaande winkelcentrum, waarvan in de distributieve toets van BSP juist wel is uitgegaan, maar van een bedreiging daarvan. Als gevolg hiervan kan een zodanige leegstand ontstaan dat uit een oogpunt van een goede ruimtelijke ordening geen sprake meer is van een aanvaardbare situatie.</p>		
11.6	<p>Het plan laat een aanzienlijke uitbreiding van detailhandelsfuncties toe. Binnen de bestemmingen "Gemengd - 2" en "Gemengd - 4" gaat het in totaal om 8.750 m<sup>2</sup> bvo. Het plan bevat, even aannemende dat wel in een behoefte wordt voorzien, ten onrechte geen althans een onvoldoende planologische verankering ten aanzien van aan deze uitbreiding te stellen beperkingen. Het plan bevat daarmee geen afdoende regeling van de wijze waarop de herontwikkeling van het winkelcentrum is beoogd en dus dient plaats te vinden, zoals ook blijkt uit de plantoelichting, de distributieve toets en bijvoorbeeld de structuurvisie Hart van Zuid.</p>	<p>Reclamanten sluiten zich aan bij zienswijze VVE Zuidplein. Zie antwoord bij 12.6.</p>	<p>Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.</p>
11.7	<p>Het plan bevat allereerst een veel te ruime locatie (bestemmings- en bouwvlak) alwaar de beoogde uitbreiding bij het bestaande winkelcentrum ("Gemengd - 4") kan worden gerealiseerd. Als gevolg hiervan is het ook mogelijk om een nagenoeg solitaire</p>	<p>Reclamanten sluiten zich aan bij zienswijze VVE Zuidplein. Zie antwoord bij 12.7.</p>	<p>Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.</p>

	Inhoud zienswijze	Reactie zienswijze	Voorstel
	detailhandel uitbreiding te realiseren, die afbreuk doet aan de beoogde (kwalitatieve) versterking van het winkelcentrum.		
11.8	Daarnaast is de uitbreiding binnen de bestemming "Gemengd - 4" ten onrechte niet beperkt tot 6.250 m2 bvo. Bovenop de (onwenselijke) mogelijkheid dat een solitaire uitbreiding ontstaat, dreigt daarmee ook een te grote uitbreiding plaats te vinden. De ruimtelijke aanvaardbaarheid daarvan is ook niet onderzocht. Een derde gebrek is dat, in weerwil wederom van de distributieve toets, de specifieke detailhandelsbranches waaraan behoefte zou kunnen bestaan, niet in het plan zijn geregeld. Tot slot is ten onrechte niet verankerd dat de uitbreiding dient aan te sluiten op de bestaande winkellaag van het winkelcentrum (tweede verdieping) en is nagelaten te bepalen dat, aangrenzend aan de bus- en metroterminal, op maaiveldniveau of niveau 1 geen uitbreiding met winkel- en horecavoorzieningen dient plaats te vinden.	Reclamanten sluiten zich aan bij zienswijze VVE Zuidplein. Zie antwoord bij 12.8.	Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.
11.9	Voor alle andere (commerciële) functies die (extra) mogelijk worden gemaakt in het plan, is - op de bioscoopfunctie na - geen enkele beperking opgenomen. In theorie is het daardoor bijvoorbeeld ook mogelijk dat in het plan grootschalige (solitaire) horecavoorzieningen worden gerealiseerd. De	Reclamanten sluiten zich aan bij zienswijze VVE Zuidplein. Zie antwoord bij 12.9.	Wij stellen u voor deze zienswijze gegrond te verklaren en verwijzen naar de voorstellen bij 12.9.

	Inhoud zienswijze	Reactie zienswijze	Voorstel
	<p>ruimtelijke aanvaardbaarheid daarvan is echter in het geheel niet gemotiveerd, laat staan onderzocht. Evenmin is verankerd dat de toevoeging van bedoelde functies dient aan te sluiten op de bestaande winkellaag, zodat de beoogde versterking van het Zuidplein daadwerkelijk gestalte kan krijgen.</p>		
11.10	<p>Kennelijk willen gemeente en ontwikkelaar de handen vrijhouden om de uitbreiding te realiseren op door hen gewenste wijze, ook als dat afbreuk doet aan (de versterking en de positie van) het bestaande winkelcentrum. Wat daarvan ook zij, de planregels zijn in zoverre niet verenigbaar met de ruimtelijke onderbouwing en distributieve toets.</p>	<p>Reclamanten sluiten zich aan bij zienswijze VVE Zuidplein. Zie antwoord bij 12.10.</p>	<p>Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.</p>
11.11	<p>In het verlengde van de vorige paragraaf is VvE Zuidplein van mening dat ten onrechte geen enkele (planologische) randvoorwaarde is gesteld aan de herontwikkeling die is voorzien aan de overzijde van het winkelcentrum (gebied langs Gooilandsingel met bestemming 'Gemengd - 2"). Als gevolg daarvan is het bijvoorbeeld zonder meer mogelijk om aldaar een supermarkt te realiseren. Dat spoort niet met de ruimtelijke onderbouwing, waaruit juist blijkt dat (een versterking van) de supermarktfunctie bij het huidige winkelcentrum dient te geschieden. In zoverre voldoet het plan overigens ook niet aan het</p>	<p>Reclamanten sluiten zich aan bij zienswijze VVE Zuidplein. Zie antwoord bij 12.11.</p>	<p>Wij stellen u voor deze zienswijze gegrond te verklaren. Zie voor de door ons voorgestelde wijziging ons voorstel bij 12.11.</p>

	Inhoud zienswijze	Reactie zienswijze	Voorstel
	advies van de regionale stuurgroep grootschalige detailhandel. Volgens VvE Zuidplein dienen daarom nadere functieaanduidingen te worden opgenomen, op grond waarvan supermarkten binnen de bestemming "Gemengd - 2" worden uitgesloten en alleen kleinschalige winkelfuncties toelaatbaar worden geacht (bijv. met een maximaal bvo per winkel).		
11.12	VvE Zuidplein is verder van mening dat het concept van Grab & Go winkels niet thuishoort aan de overzijde van het winkelcentrum, maar gesitueerd dient te worden op de locatie waar het bestaande winkelcentrum aansluit op de bus- en metroterminal. Gegeven de aard van dit concept valt ruimtelijk gezien ook niet te begrijpen waarom dit concept niet in de directe nabijheid van de bus- en metroterminal wordt gesitueerd (vgl. tevens de distributieve toets). Er is dan wel een "Grab", maar geen "Go".	Reclamanten sluiten zich aan bij zienswijze VVE Zuidplein. Zie antwoord bij 12.12.	Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.
11.13	Dat betekent dat de planregels erin dienen te voorzien dat het Grab & Go-gebied alleen binnen het bestaande winkelcentrum wordt gesitueerd en zodanig vorm krijgt dat de aansluiting tussen het bestaande winkelcentrum en de bus- en metroterminal ruimtelijk wordt geïntegreerd en dat aldus de toegankelijkheid (en daarmee kwaliteit) van	Reclamanten sluiten zich aan bij zienswijze VVE Zuidplein. Zie antwoord bij 12.13.	Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

	Inhoud zienswijze	Reactie zienswijze	Voorstel
	<p>het winkelcentrum wordt vergroot. Dat betekent in ieder geval dat wordt verankerd dat de aansluiting op de tweede verdieping plaatsvindt alsook dat deze beperkt blijft tot maximaal 300 m2 bvo.</p>		
11.14	<p>Het plan is niet in overeenstemming met provinciale regelgeving en het provinciale en regionale beleid. Hierin is ondermeer bepaald, zoals overigens ook blijkt uit de plantoelichting zelf, dat de kwalitatieve versterking van de detailhandelsstructuur voorop dient te staan. Aan dat vereiste wordt niet voldaan, aangezien ook ontwikkelingen mogelijk worden gemaakt die afbreuk doen aan de bestaande detailhandelsstructuur. Realisatie van solitaire winkelvestigingen naast het bestaande winkelcentrum, betekenen immers geen versterking. Bovendien ontbreekt de benodigde regionale afstemming, terwijl deze op grond van de provinciale verordening zowel in het kader van de ladder voor duurzame verstedelijking als bij het mogelijk maken van nieuwe vierkante meters detailhandel (in de vorm van een REO-advies) vereist is.</p>	<p>Reclamanten sluiten zich aan bij zienswijze VVE Zuidplein. Zie antwoord bij 12.14.</p>	<p>Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.</p>
11.15	<p>Het plan bevat ten onrechte een wijzigingsbevoegdheid voor het toevoegen van nog eens 3.750 m2 bvo winkelruimte. Ten onrechte is achterwege gelaten om te</p>	<p>Reclamanten sluiten zich aan bij zienswijze VVE Zuidplein. Zie antwoord bij 12.15.</p>	<p>Wij stellen u voor deze zienswijze gegrond te verklaren en stellen u voor de wijzigingsbevoegdheid opgenomen in art. 6.4 te schrappen.</p>



	Inhoud zienswijze	Reactie zienswijze	Voorstel
	<p>onderzoeken of deze uitbreiding wel in het belang van een goede ruimtelijke ordening is, althans of deze wel voorziet in een actuele, regionale behoefte. Dat gegeven dient in ieder geval reeds tot de conclusie te leiden dat de wijzigingsbevoegdheid ondeugdelijk is, omdat deze de ruimtelijke aanvaardbaarheid van de toevoeging van winkelruimte naar de toekomst verschuift. Die aanvaardbaarheid dient thans reeds aangetoond te zijn.</p>		
11.16	<p>Volgens VvE Zuidplein is niet voorzien in (voldoende waarborgen voor) een goede regeling van verkeer en parkeren. Uit de parkeerbalans kan niet worden afgeleid dat na herontwikkeling, gegeven de diverse maximaal planologische mogelijkheden, sprake zal zijn van voldoende parkeerplekken. Daarnaast wordt gevreesd voor extra overlast doordat bij Ahoy te weinig parkeervoorzieningen zijn.</p>	<p>Reclamanten sluiten zich aan bij zienswijze VVE Zuidplein. Zie antwoord bij 12.16.</p>	<p>Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.</p>
11.17	<p>Binnen het bestaande winkelcentrum ("Gemengd - 3") laat het plan alleen ondergeschikte parkeervoorzieningen toe. Het is VvE Zuidplein niet duidelijk wat hieronder dient te worden verstaan en hoe deze regel dient te worden begrepen in het licht van de bestaande situatie. De huidige parkeergarage is immers 24/7 geopend.</p>	<p>Reclamanten sluiten zich aan bij zienswijze VVE Zuidplein. Zie antwoord bij 12.17.</p>	<p>Wij stellen u voor deze zienswijze gegrond te verklaren. Zie voor de door ons voorgestelde wijziging ons voorstel bij 6.3.</p>
11.18	<p>De planregels ten aanzien van de beoogde nieuwe parkeergarage schieten verder tekort.</p>	<p>Reclamanten sluiten zich aan bij zienswijze VVE Zuidplein. Zie antwoord bij 12.18.</p>	<p>Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.</p>

	Inhoud zienswijze	Reactie zienswijze	Voorstel
	Volgens VvE Zuidplein dient er een ruimtelijke reservering te komen voor 500 parkeerplaatsen en dient er ook gewaarborgd te zijn dat er een aansluiting op de winkellaag (2" verdieping) komt. Dat laatste is door de thans opgenomen bouwhoogte (6 meter) niet mogelijk. Tevens dient voor een goede interne afwikkeling van het zoekverkeer in de parkeergarage(s), de nieuw te realiseren parkeergarage fysiek aan te sluiten op de parkeergarage(s) onder het bestaande winkelcentrum. Deze noodzakelijke fysieke aansluiting is echter niet in het plan verankerd.		
11.19	De ontsluiting van het plangebied, waaronder de parkeervoorzieningen, is evenzeer gebrekkig geregeld. Het plan voorziet (daarmee) niet in een goede afwikkeling van het verkeer. In de in dit kader gedane onderzoeken wordt onvoldoende duidelijk gemaakt dat met de in het bestemmingsplan vervatte herontwikkeling een goede verkeersafwikkeling mogelijk is.	Reclamanten sluiten zich aan bij zienswijze VVE Zuidplein. Zie antwoord bij 12.19.	Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.
11.20	Mede gelet op het voorgaande dient volgens VvE Zuidplein te worden betwijfeld of het plan wel uitvoerbaar is. In ieder geval kan worden vastgesteld dat er volgens de planregels een geheel andere herontwikkeling wordt mogelijk gemaakt, dan is beschreven in de ruimtelijke onderbouwing.	Reclamanten sluiten zich aan bij zienswijze VVE Zuidplein. Zie antwoord bij 12.20.	Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

**Inhoud zienswijze****Reactie zienswijze****Voorstel**

11.21	Het plan bevat slechts een onderbouwing met betrekking tot de financiële uitvoerbaarheid (kostenverhaal). Over de economische uitvoerbaarheid van het plan is niets terug te vinden.	Reclamanten sluiten zich aan bij zienswijze VVE Zuidplein. Zie antwoord bij 12.21.	Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.
-------	--	--	--

Inhoud zienswijze	Reactie zienswijze	Voorstel
<p>12.1 In de planregels, artikel 5.3.1, sub a. is bepaald dat binnen het bestaande winkelcentrum (bestemming "Gemengd - 3") maximaal 57.850 m<sup>2</sup> bvo detailhandel is toegestaan. Het is VvE Zuidplein onduidelijk waarop dit aantal is gebaseerd. Enige onderbouwing ontbreekt. Binnen winkelcentrum Zuidplein is thans reeds meer detailhandel gevestigd. Een gevolg hiervan is onder meer dat er binnen het bestaande centrum geen ruimte meer is om tot een versterking of uitbreiding te komen, bijvoorbeeld in verband met de gewenste uitbreiding van de bestaande supermarkt, het optimaliseren van individuele winkelunits, de zogenaamde oost-westverbinding, het verbeteren van de routing, het herinrichten van het centrale plein etc. Het bestaande winkelcentrum wordt hiermee zonder goede redenen 'op slot gezet'.</p>	<p>Zie het antwoord bij 6.5, 6.11 en 6.12.</p>	<p>Wij stellen u voor deze zienswijze deels gegrond te verklaren. Voor de voorgestelde wijzigingen verwijzen wij u naar ons voorstel bij 6.5.</p>
<p>12.2 Een goede planvergelijking is thans niet mogelijk. Het mag duidelijk zijn dat vaststelling van de juiste hoeveelheid meters detailhandel in de bestaande situatie ook van grote invloed is op de vraag in hoeverre er nog ruimte is voor uitbreiding, ook gezien in het licht van artikel 3.1.6, tweede lid, Bro (zie ook hierna).</p>	<p>Het bestaande winkelvloeroppervlak van het huidige winkelcentrum vormt de basis voor de berekende uitbreidingsruimte uit het DPO. Zie verder het antwoord bij 6.5</p>	<p>Wij stellen u voor deze zienswijze gegrond te verklaren. Voor de voorgestelde wijzigingen verwijzen wij u naar ons voorstel bij 6.5.</p>
<p>12.3 Gegeven in het bijzonder de wijze waarop de voorgenomen uitbreiding van het</p>	<p>Wij delen de mening van reclamant niet. Uit het DPO en het bestemmingsplan blijkt duidelijk een actuele</p>	<p>Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.</p>

	Inhoud zienswijze	Reactie zienswijze	Voorstel
	winkelcentrum thans in het plan is geregeld, is volgens VvE Zuidplein niet voldaan aan de vereisten van artikel 3.1.6, tweede lid, Bro. Noch de ruimtelijke onderbouwing, noch de daaraan ten grondslag liggende distributieve toets van BSP, tonen (afdoende) aan dat onderhavige nieuwe stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte. VvE Zuidplein betwijfelt of de behoefte op juiste wijze is afgewogen tegen het bestaande aanbod en evenzeer of het voorkomen van winkelleegstand op juiste wijze is onderkend althans meegewogen. Overigens, voor de andere functies dan detailhandel bevat het plan in het geheel geen onderbouwing, laat staan onderzoek.	regionale behoefte voor detailhandel, en wordt voldaan aan de vereisten van artikel 3.1.6, tweede lid van het Bro. Hierbij wordt onder meer ook verwezen naar paragraaf 2.5 van het DPO. De provincie Zuid-Holland en de stuurgroep REO hebben ook beiden ingestemd met het DPO en de daarin geconstateerde behoefte en uitbreidingsruimte aan detailhandel op deze plek. In het DPO is zorgvuldig het bestaande aanbod getoetst in relatie tot de vraag, zie onder meer paragrafen 1.2 en 2.2, 2.4. Wij delen evenmin de mening van reclamant dat het plan geen onderbouwing biedt voor andere functies dan detailhandel. In hoofdstuk 3 van het bestemmingsplan en in de Structuurvisie Hart van Zuid wordt uitgebreid ingegaan op de beleidskaders, voornemens, en behoefte aan woningen, horeca, evenementen, hotels en cultuur.	
12.4	Voorts moet volgens VvE Zuidplein worden geconstateerd dat de distributieve toets uitgaat van een andere invulling van het Zuidplein dan thans planologisch maximaal mogelijk wordt gemaakt. Ook om die reden moet worden geconcludeerd dat het plan in strijd is met het bepaalde in artikel 3.16, tweede lid, Bro.	De in het bestemmingsplan opgenomen uitbreidingsruimte sluit aan op de distributieve toets uit het DPO. Wij verwijzen daarbij naar pagina 21 en 22 (paragraaf 1.3).	Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.
12.5	Het plan voorziet evenmin in een kwalitatieve behoefte. Het thans voorliggende plan maakt ten onrechte ook een solitaire winkeluitbreiding mogelijk (zie ook hierna). Als	Zie de antwoorden bij 12.8 en 12.11.	Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren. Wel stellen wij u een aantal wijzigingen voor in relatie met deze zienswijze, daarvoor verwijzen wij u naar ons voorstel bij 12.8 en 12.11.

	Inhoud zienswijze	Reactie zienswijze	Voorstel
	<p>gevolg daarvan zal geen sprake (meer) zijn van een versterking van het bestaande winkelcentrum, waarvan in de distributieve toets van BSP juist wel is uitgegaan, maar van een bedreiging daarvan. Als gevolg hiervan kan een zodanige leegstand ontstaan dat uit een oogpunt van een goede ruimtelijke ordening geen sprake meer is van een aanvaardbare situatie.</p>		
12.6	<p>Het plan laat een aanzienlijke uitbreiding van detailhandelsfuncties toe. Binnen de bestemmingen "Gemengd - 2" en "Gemengd - 4" gaat het in totaal om 8.750 m2 bvo. Het plan bevat, even aannemende dat wel in een behoefte wordt voorzien, ten onrechte geen althans een onvoldoende planologische verankering ten aanzien van aan deze uitbreiding te stellen beperkingen. Het plan bevat daarmee geen afdoende regeling van de wijze waarop de herontwikkeling van het winkelcentrum is beoogd en dus dient plaats te vinden, zoals ook blijkt uit de plantoelichting, de distributieve toets en bijvoorbeeld de structuurvisie Hart van Zuid.</p>	<p>In de genoemde bestemmingen GD-2 en GD-4 is het maximaal toe te voegen winkelvloeroppervlak voor detailhandel gemaximaliseerd, in artikel 4.3.1, a en 6.3.1, a. Daarmee wordt de voorziene uitbreiding voldoende planologisch verankerd, waarbij het DPO als uitgangspunt geldt.</p>	<p>Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.</p>
12.7	<p>Het plan bevat allereerst een veel te ruime locatie (bestemmings- en bouwvlak) alwaar de beoogde uitbreiding bij het bestaande winkelcentrum ("Gemengd - 4") kan worden gerealiseerd. Als gevolg hiervan is het ook</p>	<p>De uitbreiding is beperkt met een maximaal toe te voegen WVO voor detailhandel. De plek waar deze bestemming terecht kan komen is ruimtelijk beperkt en altijd in de nabijheid van het winkelcentrum, waarmee er meerdere mogelijkheden zijn om de</p>	<p>Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.</p>

	Inhoud zienswijze	Reactie zienswijze	Voorstel
	mogelijk om een nagenoeg solitaire detailhandel uitbreiding te realiseren, die afbreuk doet aan de beoogde (kwalitatieve) versterking van het winkelcentrum.	versterking van het winkelcentrum middels deze uitbreiding vorm te geven. Gezien de uitvoeringstermijn, de benodigde flexibiliteit en de wens om de verschillende ontwikkelingen samen met de gebruikers uit te werken is gekozen voor een globaal bestemmingsplan.	
12.8	Daarnaast is de uitbreiding binnen de bestemming "Gemengd - 4" ten onrechte niet beperkt tot 6.250 m2 bvo. Bovenop de (onwenselijke) mogelijkheid dat een solitaire uitbreiding ontstaat, dreigt daarmee ook een te grote uitbreiding plaats te vinden. De ruimtelijke aanvaardbaarheid daarvan is ook niet onderzocht. Een derde gebrek is dat, in weerwil wederom van de distributieve toets, de specifieke detailhandelsbranches waaraan behoefte zou kunnen bestaan, niet in het plan zijn geregeld. Tot slot is ten onrechte niet verankerd dat de uitbreiding dient aan te sluiten op de bestaande winkellaag van het winkelcentrum (tweede verdieping) en is nagelaten te bepalen dat, aangrenzend aan de bus- en metroterminal, op maaiveldniveau of niveau 1 geen uitbreiding met winkel- en horecavoorzieningen dient plaats te vinden.	Uit het DPO blijkt waaruit een uitbreidingsruimte van 7.000 m2 winkelvloeroppervlakte blijkt voor het winkelcentrum (5.000 m2) en voor de centrale as (2.000 m2), overeenkomend met 8.750m2 bvo. De centrale as ligt zowel in GD-2 als GD-4. Het gaat op de centrale as om winkels nabij/onder de metrobaan (Grab & Go), om hybride concepten, startende ondernemingen en specifieke winkels. In GD-2 kan maximaal 2.000 m2 aan winkelvloeroppervlak voor detailhandel worden toegevoegd, omdat GD-2 onder de uitbreidingsruimte van 2.000 m2 voor de centrale as valt. De ruimtelijke aanvaardbaarheid is uitgebreid in het DPO en het bestemmingsplan getoetst. In bestemming GD-4 kon volgens het ontwerp bestemmingsplan maximaal 8.750 m2 aan <i>bruto vloeroppervlak</i> detailhandel worden gevestigd; in het vast te stellen bestemmingsplan is dit aangepast in maximaal 7.000 m2 <i>winkelvloeroppervlak</i> voor GD-4. In het geval dat GD-4 volledig zou worden ingevuld met 7.000 m2 winkelvloeroppervlak, zou in bestemming GD-2 geen enkele detailhandelsuitbreiding meer kunnen plaatsvinden. Dat is een theoretische mogelijkheid, maar zeker niet de intentie. Deze wijze	Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

	Inhoud zienswijze	Reactie zienswijze	Voorstel
12.9	<p>Voor alle andere (commerciële) functies die (extra) mogelijk worden gemaakt in het plan, is - op de bioscoopfunctie na - geen enkele beperking opgenomen. In theorie is het daardoor bijvoorbeeld ook mogelijk dat in het plan grootschalige (solitaire) horecavoorzieningen worden gerealiseerd. De ruimtelijke aanvaardbaarheid daarvan is echter in het geheel niet gemotiveerd, laat staan onderzocht. Evenmin is verankerd dat de toevoeging van bedoelde functies dient aan te sluiten op de bestaande winkellaag, zodat de beoogde versterking van het Zuidplein daadwerkelijk gestalte kan krijgen.</p>	<p>van bestemmen is in lijn met het DPO.</p> <p>Deze constatering is terecht. Naar aanleiding van deze zienswijze wordt voorgesteld het maximale toegestane bruto vloeroppervlak voor de functies horeca, maatschappelijke voorzieningen, dienstverlening en bedrijven aanvullend specifiek te borgen in de planregels van de gemengde bestemmingen GD-2 en GD-4 (in het ontwerp bestemmingsplan was horeca overigens wel beperkt tot het algemene maximum van 13.300 m<sup>2</sup> bruto vloeroppervlakte). Zie verder 12.11</p>	<p>Wij stellen u voor deze zienswijze gegrond te verklaren en de Regels zodanig aan te passen dat artikel 4.3.1, d (bestemming GD-2) als volgt wordt gewijzigd:</p> <p><b>Ontwerp bestemmingsplan</b>  <i>4.3.1 Oppervlaktematen</i>  <i>Ten aanzien van de maximum toegestane oppervlakte is het volgende bepaald:</i></p> <p><i>a. het totale bruto vloeroppervlak aan maatschappelijke voorzieningen, dienstverlening, horeca, detailhandel, kantoren en bedrijven mag in de bestemmingen Gemengd - 2 en Gemengd - 4 samen niet meer bedragen dan 13.300 m<sup>2</sup>, met dien verstande dat:</i></p> <p><i>1. het totale bruto vloeroppervlak voor detailhandel niet meer dan 8.750 m<sup>2</sup> bruto vloeroppervlak mag bedragen;</i></p> <p><i>2. op de in artikel 4.1 bedoelde gronden niet meer dan 2.500 m<sup>2</sup> bruto vloeroppervlak detailhandel is toegestaan;</i></p> <p><i>3. het totale bruto vloeroppervlak voor kantoren niet meer mag bedragen dan 1.000 m<sup>2</sup>;</i></p> <p>in:</p> <p><b>Vastgesteld bestemmingsplan</b>  <i>4.3.1 Oppervlaktematen</i>  <i>Ten aanzien van de maximum toegestane oppervlakte</i></p>



**Inhoud zienswijze****Reactie zienswijze****Voorstel**

		<p><i>is het volgende bepaald:</i></p> <p><i>a. het totale bruto vloeroppervlak aan maatschappelijke voorzieningen, dienstverlening, horeca, detailhandel, kantoren en bedrijven mag in de bestemmingen Gemengd - 2 en Gemengd - 4 samen niet meer bedragen dan 13.300 m<sup>2</sup>, met dien verstande dat:</i></p> <ol style="list-style-type: none"><li><i>1. het totale bruto vloeroppervlak voor detailhandel niet meer dan 7.000 m<sup>2</sup> winkelvloeroppervlak mag bedragen;</i></li><li><i>2. op de in artikel 4.1 bedoelde gronden niet meer dan 2.000 m<sup>2</sup> winkelvloeroppervlak detailhandel is toegestaan;</i></li><li><i>3. het totale bruto vloeroppervlak voor kantoren niet meer mag bedragen dan 1.000 m<sup>2</sup>;</i></li><li><i>4. het totale bruto vloeroppervlak voor maatschappelijke voorzieningen niet meer dan 5.000 m<sup>2</sup> bruto vloeroppervlak mag bedragen;</i></li><li><i>5. het totale bruto vloeroppervlak voor dienstverlening niet meer dan 5.000 m<sup>2</sup> bruto vloeroppervlak mag bedragen;</i></li><li><i>6. het totale bruto vloeroppervlak voor horeca niet meer dan 5.000 m<sup>2</sup> bruto vloeroppervlak mag bedragen;</i></li><li><i>7. het totale bruto vloeroppervlak voor bedrijven tot en met categorie 2, zoals genoemd in de Lijst van Bedrijfsactiviteiten niet meer dan 5.000 m<sup>2</sup> bruto vloeroppervlak mag bedragen;</i></li></ol> <p><i>en artikel 6.3.1 (bestemming GD-4) als volgt te</i></p>
--	--	--

			<p>wijzigen:</p> <p><b>Ontwerp bestemmingsplan</b></p> <p>6.3.1 Oppervlaktematen Ten aanzien van de maximum toegestane oppervlakte is het volgende bepaald:</p> <p>a. het totale bruto vloeroppervlak aan maatschappelijke voorzieningen, dienstverlening, horeca, detailhandel, kantoren en bedrijven mag in de bestemmingen Gemengd - 2 en Gemengd - 4 samen niet meer bedragen dan 13.300 m<sup>2</sup>, met dien verstande dat het gezamenlijke bruto vloeroppervlak voor detailhandel in de bestemmingen Gemengd - 2 en Gemengd - 4 samen niet meer mag bedragen dan 8.750m<sup>2</sup>; en dat het gezamenlijke bruto vloeroppervlak voor kantoren in de bestemmingen Gemengd - 2 en Gemengd - 4 samen niet meer mag bedragen dan 1.000 m<sup>2</sup> bruto vloeroppervlak;</p> <p>in:</p> <p><b>Vastgesteld bestemmingsplan</b></p> <p>6.3.1 Oppervlaktematen Ten aanzien van de maximum toegestane oppervlakte is het volgende bepaald:</p> <p>a. het totale bruto vloeroppervlak aan maatschappelijke voorzieningen, dienstverlening, horeca, detailhandel, kantoren en bedrijven mag in de bestemmingen Gemengd - 2 en Gemengd - 4 samen niet meer bedragen dan 13.300 m<sup>2</sup>, met dien verstande dat:</p>
--	--	--	---

	Inhoud zienswijze	Reactie zienswijze	Voorstel
			<p>1. het totale winkelvloeroppervlak voor detailhandel niet meer mag bedragen dan 7.000 m<sup>2</sup>;</p> <p>2. het totale bruto vloeroppervlak voor kantoren niet meer mag bedragen dan 1.000 m<sup>2</sup>;</p> <p>3. het totale bruto vloeroppervlak voor maatschappelijke voorzieningen niet meer dan 5.000 m<sup>2</sup> bruto vloeroppervlak mag bedragen;</p> <p>4. het totale bruto vloeroppervlak voor dienstverlening niet meer dan 5.000 m<sup>2</sup> bruto vloeroppervlak mag bedragen;</p> <p>5. het totale bruto vloeroppervlak voor horeca niet meer dan 5.000 m<sup>2</sup> bruto vloeroppervlak mag bedragen;</p> <p>6. het totale bruto vloeroppervlak voor bedrijven tot en met categorie 2, zoals genoemd in de Lijst van Bedrijfsactiviteiten niet meer dan 5.000 m<sup>2</sup> bruto vloeroppervlak mag bedragen.</p>
12.10	<p>Kennelijk willen gemeente en ontwikkelaar de handen vrijhouden om de uitbreiding te realiseren op door hen gewenste wijze, ook als dat afbreuk doet aan (de versterking en de positie van) het bestaande winkelcentrum. Wat daarvan ook zij, de planregels zijn in zoverre niet verenigbaar met de ruimtelijke onderbouwing en distributieve toets.</p>	<p>Het is juist dat de gewenste uitbreidingen nog verder uitgekristalliseerd moeten worden, en dat daarin flexibiliteit gewenst is. Wij zijn het niet met reclamant eens dat dit leidt tot aantasting van het bestaande winkelcentrum. Uit het DPO blijkt dat er voldoende basis voor de uitbreiding die het voorliggende bestemmingsplan mogelijk maakt. Zie verder antwoord 12.8</p>	<p>Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.</p>
12.11	<p>In het verlengde van de vorige paragraaf is VvE Zuidplein van mening dat ten onrechte geen enkele (planologische) randvoorwaarde is</p>	<p>Het ontwerpbestemming sluit nu inderdaad een supermarkt in de bestemming GD-2 niet uit. Dat is een omissie. Naar aanleiding van deze zienswijze</p>	<p>Wij stellen u voor deze zienswijze gegrond te verklaren en in de Regels artikel 4.1, h als volgt te wijzigen:</p>

	Inhoud zienswijze	Reactie zienswijze	Voorstel
	<p>gesteld aan de herontwikkeling die is voorzien aan de overzijde van het winkelcentrum (gebied langs Gooilandsingel met bestemming 'Gemengd - 2"). Als gevolg daarvan is het bijvoorbeeld zonder meer mogelijk om aldaar een supermarkt te realiseren. Dat spoort niet met de ruimtelijke onderbouwing, waaruit juist blijkt dat (een versterking van) de supermarktfunctie bij het huidige winkelcentrum dient te geschieden. In zoverre voldoet het plan overigens ook niet aan het advies van de regionale stuurgroep grootschalige detailhandel. Volgens VvE Zuidplein dienen daarom nadere functieaanduidingen te worden opgenomen, op grond waarvan supermarkten binnen de bestemming "Gemengd - 2" worden uitgesloten en alleen kleinschalige winkelfuncties toelaatbaar worden geacht (bijv. met een maximaal bvo per winkel).</p>	<p>wordt dan ook voorgesteld het bestemmingsplan zodanig aan te passen dat een supermarkt niet mogelijk is in deze bestemming.</p>	<p><b>Ontwerp bestemmingsplan</b>  <i>4.1 Bestemmingsomschrijving</i>  <i>De voor 'Gemengd - 2' aangewezen gronden zijn bestemd voor:</i>  <i>g. detailhandel;</i></p> <p>in:</p> <p><b>Vastgesteld bestemmingsplan</b>  <i>4.1 Bestemmingsomschrijving</i>  <i>De voor 'Gemengd - 2' aangewezen gronden zijn bestemd voor:</i>  <i>h. detailhandel, behoudens detailhandel in de vorm van een supermarkt;</i></p> <p>En deze planregel toe te voegen:</p> <p><i>4.3.2 Detailhandel</i>  <i>Ten aanzien van detailhandel is het volgende bepaald:</i>  <i>a. supermarkten zijn niet toegestaan.</i></p>
12.12	<p>VvE Zuidplein is verder van mening dat het concept van Grab &amp; Go winkels niet thuishoort aan de overzijde van het winkelcentrum, maar gesitueerd dient te worden op de locatie waar het bestaande winkelcentrum aansluit op de bus- en metroterminal. Gegeven de aard van dit concept valt ruimtelijk gezien ook niet te begrijpen waarom dit concept niet in de</p>	<p>De Grab &amp; Go winkels komen aan de centrale as (Gooilandsingel), dus zowel in bestemming GD-2 als GD-4, en zijn derhalve zeer dichtbij het OV-knooppunt voorzien. Daarmee sluit het aan op de distributieve toets uit het DPO.</p>	<p>Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.</p>

	Inhoud zienswijze	Reactie zienswijze	Voorstel
	directe nabijheid van de bus- en metroterminal wordt gesitueerd (vgl. tevens de distributieve toets). Er is dan wel een "Grab", maar geen "Go".		
12.13	Dat betekent dat de planregels erin dienen te voorzien dat het Grab & Go-gebied alleen binnen het bestaande winkelcentrum wordt gesitueerd en zodanig vorm krijgt dat de aansluiting tussen het bestaande winkelcentrum en de bus- en metroterminal ruimtelijk wordt geïntegreerd en dat aldus de toegankelijkheid (en daarmee kwaliteit) van het winkelcentrum wordt vergroot. Dat betekent in ieder geval dat wordt verankerd dat de aansluiting op de tweede verdieping plaatsvindt alsook dat deze beperkt blijft tot maximaal 300 m2 bvo.	De wijze waarop reclamant in detail wenst te bestemmen, past niet in het globale eindplan dat voor wordt gestaan door ons, en zou derhalve beperkend kunnen werken bij de uitwerking van de plannen. Zie verder antwoord 12.12.	Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.
12.14	Het plan is niet in overeenstemming met provinciale regelgeving en het provinciale en regionale beleid. Hierin is ondermeer bepaald, zoals overigens ook blijkt uit de plantoelichting zelf, dat de kwalitatieve versterking van de detailhandelsstructuur voorop dient te staan. Aan dat vereiste wordt niet voldaan, aangezien ook ontwikkelingen mogelijk worden gemaakt die afbreuk doen aan de bestaande detailhandelsstructuur. Realisatie van solitaire winkelvestigingen naast het bestaande winkelcentrum, betekenen immers geen	Uit het bestemmingsplan en het DPO blijkt dat het plan in lijn is met de vigerende provinciale en regionale beleidskaders en regelgeving. De beoogde uitbreiding op Zuidplein komt tegemoet aan de door provincie gewenste versterking (zie onder meer Kaart 6 Programma Ruimte, provincie Zuid-Holland), wat ook blijkt uit de goedkeuring door de provincie en regio van het DPO. Zie ook het antwoord bij 12.3.	Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

	Inhoud zienswijze	Reactie zienswijze	Voorstel
	<p>versterking. Bovendien ontbreekt de benodigde regionale afstemming, terwijl deze op grond van de provinciale verordening zowel in het kader van de ladder voor duurzame verstedelijking als bij het mogelijk maken van nieuwe vierkante meters detailhandel (in de vorm van een REO-advies) vereist is.</p>		
12.15	<p>Het plan bevat ten onrechte een wijzigingsbevoegdheid voor het toevoegen van nog eens 3.750 m<sup>2</sup> bvo winkelruimte. Ten onrechte is achterwege gelaten om te onderzoeken of deze uitbreiding wel in het belang van een goede ruimtelijke ordening is, althans of deze wel voorziet in een actuele, regionale behoefte. Dat gegeven dient in ieder geval reeds tot de conclusie te leiden dat de wijzigingsbevoegdheid ondeugdelijk is, omdat deze de ruimtelijke aanvaardbaarheid van de toevoeging van winkelruimte naar de toekomst verschuift. Die aanvaardbaarheid dient thans reeds aangetoond te zijn.</p>	<p>Zie het antwoord bij 20.1</p>	<p>Wij stellen u voor deze zienswijze gegrond te verklaren en stellen u voor de wijzigingsbevoegdheid opgenomen in art. 6.4 te schrappen.</p>
12.16	<p>Volgens VvE Zuidplein is niet voorzien in (voldoende waarborgen voor) een goede regeling van verkeer en parkeren. Uit de parkeerbalans kan niet worden afgeleid dat na herontwikkeling, gegeven de diverse maximaal planologische mogelijkheden, sprake zal zijn van voldoende parkeerplekken. Daarnaast wordt gevreesd voor extra overlast doordat bij</p>	<p>Zie ook het antwoord bij 1.1. Bij de berekening is inderdaad uitgegaan van de planologische invulling. Ahoy beschikt over 2000 parkeerplaatsen. Dat is voldoende voor het grootste deel van de activiteiten, maar niet voor zeer grote evenementen. Voor die gelegenheden heeft Ahoy een eigen parkeerplan, waarin samen met de gemeente en andere instanties passende oplossingen worden gecreëerd. Die</p>	<p>Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.</p>

	Inhoud zienswijze	Reactie zienswijze	Voorstel
	<p>Ahoy te weinig parkeervoorzieningen zijn.</p>	<p>oplossingen bestaan uit verkeersmaatregelen, zoals dynamisch verkeersmanagement en parkeren op andere terreinen in combinatie met de inzet van pendelbussen en openbaar vervoer.</p> <p>De uitbreiding van Ahoy zelf met het internationaal conferentiecentrum (ICC) wordt meegenomen in dit parkeerbeleid. Een toename van de parkeerdruk kan deels worden opgevangen door afstemming van de activiteiten van Ahoy en het ICC. In gevallen waarin dit niet mogelijk is, moet Ahoy de parkeerdruk opvangen met verkeersmaatregelen, want voor grote evenementen moet een vergunning worden aangevraagd.</p> <p>Deze aanpak blijft gehandhaafd. De voorwaarde voor de aanleg van een leisure voorziening (bioscoop) is dat deze voorziet in eigen parkeerbehoefte. Dit is op die manier ook in het plan geregeld. De aanleg van zo'n voorziening heeft dus geen gevolgen voor de parkeerdruk.</p>	
12.17	<p>Binnen het bestaande winkelcentrum ("Gemengd - 3") laat het plan alleen ondergeschikte parkeervoorzieningen toe. Het is VvE Zuidplein niet duidelijk wat hieronder dient te worden verstaan en hoe deze regel dient te worden begrepen in het licht van de bestaande situatie. De huidige parkeergarage is immers 24/7 geopend.</p>	<p>Zie het antwoord bij 6.3, waarin wordt voorgesteld om 'parkeren' als hoofdfunctie op te nemen.</p>	<p>Wij stellen u voor deze zienswijze gegrond te verklaren. Zie voor de door ons voorgestelde wijziging ons voorstel bij 6.3.</p>

	Inhoud zienswijze	Reactie zienswijze	Voorstel
12.18	De planregels ten aanzien van de beoogde nieuwe parkeergarage schieten verder tekort. Volgens VvE Zuidplein dient er een ruimtelijke reservering te komen voor 500 parkeerplaatsen en dient er ook gewaarborgd te zijn dat er een aansluiting op de winkellaag (2 <sup>e</sup> verdieping) komt. Dat laatste is door de thans opgenomen bouwhoogte (6 meter) niet mogelijk. Tevens dient voor een goede interne afwikkeling van het zoekverkeer in de parkeergarage(s), de nieuw te realiseren parkeergarage fysiek aan te sluiten op de parkeergarage(s) onder het bestaande winkelcentrum. Deze noodzakelijke fysieke aansluiting is echter niet in het plan verankerd.	Zie de antwoorden bij 1.1. We streven naar een goede samenwerking met parkeerexploitanten en fysieke aansluiting met de bestaande parkeergarage. Op dit moment is het nog onzeker of er met hen overeenstemming wordt bereikt. De mogelijke samenwerking willen wij in de uitwerkingsfase vormgeven.	Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.
12.19	De ontsluiting van het plangebied, waaronder de parkeervoorzieningen, is evenzeer gebrekkig geregeld. Het plan voorziet (daarmee) niet in een goede afwikkeling van het verkeer. In de in dit kader gedane onderzoeken wordt onvoldoende duidelijk gemaakt dat met de in het bestemmingsplan vervatte herontwikkeling een goede verkeersafwikkeling mogelijk is.	Uit het verkeersrapport dat bij het bestemmingsplan en de MER is gevoegd, blijkt dat in de nieuwe situatie kan worden voorzien in een aanvaardbare verkeersafwikkeling (zie met name paragrafen 5.2 en 5.3 van het rapport). In hoofdstuk 3 van het rapport wordt de verkeersontsluiting van het gebied nader beschreven.	Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.
12.20	Mede gelet op het voorgaande dient volgens VvE Zuidplein te worden betwijfeld of het plan wel uitvoerbaar is. In ieder geval kan worden vastgesteld dat er volgens de planregels een geheel andere herontwikkeling wordt mogelijk	Wij kunnen reclamant op dit punt niet volgen. De planregels sluiten aan op de Toelichting van het bestemmingsplan.	Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.



	Inhoud zienswijze	Reactie zienswijze	Voorstel
	gemaakt, dan is beschreven in de ruimtelijke onderbouwing.		
12.21	Het plan bevat slechts een onderbouwing met betrekking tot de financiële uitvoerbaarheid (kostenverhaal). Over de economische uitvoerbaarheid van het plan is niets terug te vinden.	In paragraaf 7.1 van het bestemmingsplan is ingegaan op de uitvoerbaarheid van het plan. Hieruit blijkt dat het plan uitvoerbaar is. Ten aanzien van de economische uitvoerbaarheid laat het DPO zien dat er sprake is van voldoende regionale vraag.	Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

Inhoud zienswijze	Reactie zienswijze	Voorstel
<p>13.1 Met de zienswijze beoogt Ahoy op geen enkele wijze de ontwikkeling van 'Hart van Zuid' te voorkomen, maar wenst zij slechts te bewerkstelligen dat in de nieuwe ontwikkeling de bestaande rechten en belangen van Ahoy worden gerespecteerd. Deze bestaande rechten en belangen blijken onder meer uit het 'randvoorwaardendocument Ahoy en Rotterdam' zoals opgesteld en ondertekend door partijen en de vigerende omgevingsvergunningen.</p>	<p>Wij zijn van mening dat het ontwerp bestemmingsplan de belangen en rechten van Ahoy volledig respecteert door de opgenomen planregels.</p> <p>Mede naar aanleiding van de zienswijze van Ahoy is nader overleg gevoerd met Ahoy. Naar aanleiding daarvan stellen wij voor de (drie) planregels inzake de geluidsbelasting van Ahoy aan te passen zodanig dat de bestaande rechten en belangen conform de geldende milieuvergunning van Ahoy nog explicieter worden geborgd en misverstanden worden voorkomen. Ahoy heeft bevestigd dat deze tekst daaraan voldoet en haar eerdere bezwaren op dit punt uit de zienswijze wegneemt.</p> <p>Dat betekent dat de betreffende planregel ten aanzien van geluid uit de bestemming Gemengd - 1 wordt verwijderd, en dat de planregels ten aanzien van geluid in Wonen - 2 en Gemengd - 6 licht gewijzigd worden.</p>	<p>Wij stellen u voor deze zienswijze gegrond te verklaren en</p> <p>1. artikel 3.4.4 volledig uit de Regels te verwijderen. Dit artikel luidde:</p> <p><b>Ontwerp bestemmingsplan</b>  <i>3.4.4 Inrichtingslawaaai</i>  <i>a. De binnen de bestemming 'Gemengd - 1' gelegen inrichting mag op de gevels van geluidsgevoelige objecten binnen de bestemmingen 'Gemengd - 6' en 'Wonen - 2' een geluidbelasting veroorzaken van maximaal de etmaalwaarde van het equivalente geluidsniveau voor geluid ten gevolge van inrichtingen, in de zin van artikel 1.1 van de Wet milieubeheer jo. artikel 1 van de Wet geluidhinder, van ten hoogste 60 dB(A) vanwege het geluid als gevolg van activiteiten op het open terrein van de in bestemming 'Gemengd - 1' gelegen inrichting en 57 dB(A) vanwege de overige activiteiten van die inrichting;</i>  <i>b. van de in lid a genoemde waarden kan slechts worden afgeweken indien de maximaal toelaatbare binnenwaarde van 35 dB(A) bij de woningen is verzekerd.</i></p> <p>2. en het artikel 8.2.2 als volgt te wijzigen:</p> <p><b>Ontwerp bestemmingsplan</b></p>

**Inhoud zienswijze****Reactie zienswijze****Voorstel**

		<p><i>i. woningen dienen te zijn voorzien van een dove gevel, tenzij;</i></p> <p><i>1. de woningen voldoen aan het door het bevoegd gezag vastgestelde en bij dit plan behorende Besluit hogere waarde Wet geluidhinder, en de woningen voldoen aan de etmaalwaarde van het equivalente geluidsniveau voor geluid ten gevolge van inrichtingen, in de zin van artikel 1.1 van de Wet milieubeheer jo. artikel 1 Wet geluidhinder, van ten hoogste 60 dB(A) vanwege het geluid als gevolg van activiteiten op het open terrein van de in bestemming 'Gemengd - 1' gelegen inrichting en 57dB(A) vanwege de overige activiteiten van die inrichting, mits de woningen een maximaal toelaatbare binnenwaarde hebben van 35 dB(A); of,</i></p> <p><i>2. de woningen en andere geluidsgevoelige gebouwen voldoen aan de ten hoogste toelaatbare geluidsbelasting</i></p> <p><i>in:</i></p> <p><b>Vastgesteld bestemmingsplan</b></p> <p><i>woningen en andere geluidsgevoelige gebouwen dienen te zijn voorzien van een dove gevel, tenzij:</i></p> <p><i>1. de woningen en andere geluidsgevoelige gebouwen voldoen aan het door het bevoegd gezag vastgestelde en bij dit bestemmingsplan behorende Besluit hogere waarde Wet geluidhinder, en de woningen en andere geluidsgevoelige gebouwen voldoen aan de etmaalwaarde van het</i></p>
--	--	---

**Inhoud zienswijze****Reactie zienswijze****Voorstel**

		<p><i>langtijdgemiddeld beoordelingsniveau voor geluid ten gevolge van inrichtingen, in de zin van artikel 1.1 van de Wet milieubeheer jo. artikel 1 Wet geluidhinder, van ten hoogste 55 dB(A), vanwege het geluid als gevolg van vergunde activiteiten behorende tot de representatieve bedrijfssituatie van de in bestemming 'Gemengd - 1' gelegen inrichting, mits de woningen een maximaal toelaatbare binnenwaarde hebben van 35 dB(A) etmaalwaarde;</i></p> <p><i>of,</i></p> <p><i>2. de woningen en andere geluidsgevoelige gebouwen voldoen aan de ten hoogste toelaatbare geluidsbelasting</i></p> <p><i>3. en het artikel 17.2.2 als volgt te wijzigen:</i></p> <p><b>Ontwerp bestemmingsplan</b></p> <p><i>k. woningen dienen te zijn voorzien van een dove gevel, tenzij:</i></p> <p><i>1. de woningen voldoen aan het door het bevoegd gezag vastgestelde en bij dit plan behorende Besluit hogere waarde Wet geluidhinder, en de woningen voldoen aan de etmaalwaarde van het equivalente geluidsniveau voor geluid ten gevolge van inrichtingen, in de zin van artikel 1.1 van de Wet milieubeheer jo. artikel 1 Wet geluidhinder, van ten hoogste 60 dB(A) vanwege het geluid als gevolg van activiteiten op het open terrein van de in bestemming</i></p>
--	--	--

**Inhoud zienswijze****Reactie zienswijze****Voorstel**

		<p><i>'Gemengd - 1' gelegen inrichting en 57dB(A) vanwege de overige activiteiten van die inrichting, mits de woningen een maximaal toelaatbare binnenwaarde hebben van 35 dB(A);</i></p> <p><i>of,</i></p> <p><i>2. de woningen voldoen aan de ten hoogste toelaatbare geluidsbelasting.</i></p> <p><i>in:</i></p> <p><b>Vastgesteld bestemmingsplan</b></p> <p><i>woningen dienen te zijn voorzien van een dove gevel, tenzij:</i></p> <p><i>1. de woningen voldoen aan het door het bevoegd gezag vastgestelde en bij dit bestemmingsplan behorende Besluit hogere waarde Wet geluidhinder, en de woningen voldoen aan de etmaalwaarde van het langtijdgemiddeld beoordelingsniveau voor geluid ten gevolge van inrichtingen, in de zin van artikel 1.1 van de Wet milieubeheer jo. artikel 1 Wet geluidhinder, van ten hoogste 55 dB(A), vanwege het geluid als gevolg van vergunde activiteiten behorende tot de representatieve bedrijfssituatie van de in bestemming 'Gemengd - 1' gelegen inrichting, mits de woningen een maximaal toelaatbare binnenwaarde hebben van 35 dB(A) etmaalwaarde;</i></p> <p><i>of,</i></p> <p><i>2. de woningen voldoen aan de ten hoogste</i></p>
--	--	--

	Inhoud zienswijze	Reactie zienswijze	Voorstel
			<i>toelaatbare geluidsbelasting.</i>
13.2	Vrees dat de exploitatie van Ahoy wordt beperkt door de overwegingen in de structuurvisie, milieueffectrapportage, hogere waarden besluit en bestemmingsplan. Verzoek aan de Raad de structuurvisie, milieueffectrapportage, hogere waarden besluit en bestemmingsplan in overleg met de gemeente Rotterdam en de projectontwikkelaar voor vaststelling aan te passen.	Zie de antwoorden de antwoorden bij de betreffende concrete zienswijzen.	Zie de voorstellen bij de betreffende concrete zienswijzen.
13.3	In de structuurvisie is opgenomen dat er verbindingroutes moeten worden gemaakt. Een van de genoemde verbindingen ziet op het Zuiderpark. Overwogen wordt dat het park vanuit geen van de deelgebieden en direct omliggende woonwijken gemakkelijk bereikbaar is.	Zie het antwoord bij 13.12.	Wij stellen voor deze opmerking voor kennisgeving aan te nemen.
13.4	In het verlengde van de verbinding Gooilandsingel wordt gesproken van een verbinding naar het Zuiderpark. De afbeelding op pagina 22 van de structuurvisie laat deze uitloop zien. Op pagina 26 wordt gesproken van een 'aangename doorgang naar het Zuiderpark', waarbij de aansluiting op het park, de bestaande entrees, groen, water en de padenstructuur van belang zijn. Het Ahoyplein wordt genoemd als schakel. De herinrichting van het Ahoyplein zorgt ervoor dat het Zuiderpark een integraal deel wordt van de	Zie het antwoord bij 13.12.	Wij stellen voor deze opmerking voor kennisgeving aan te nemen.

	Inhoud zienswijze	Reactie zienswijze	Voorstel
	gebiedsontwikkeling Hart van Zuid.		
13.5	Vrees exploitatie Ahoy. Op pagina 32 van de structuurvisie wordt de beoogde verbinding met het Zuiderpark geïllustreerd, waarbij twee paden zijn getekend die het parkeerterrein van Ahoy dwars doorkruisen.	De structuurvisie gaat in op de ambitie die bestaat om een duurzame voetgangserverbinding te realiseren. In deze planfase is nog geen invulling gegeven hoe deze wordt aangelegd. Ahoy zal vanzelfsprekend worden uitgenodigd voor de toekomstige omgevings sessies waarin deze ontwerpaspecten in overleg met de omgeving nader worden uitgewerkt. De voetgangserverbinding mag niet te kosten gaan van de exploitatie van Ahoy.	Wij stellen u voor deze zienswijze deels gegrond te verklaren.
13.6	Ahoy kan zich niet verenigen met de omschrijving en weergave van de verbinding tussen het Ahoyplein en het Zuiderpark, gezien de verminderingen van de gebruiksmogelijkheden van het parkeerterrein.	Zie het antwoord bij 13.5 en 13.12.	Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.
13.7	Uit paragraaf 3.3 van deel 2 van het milieueffectrapport dient te worden opgemaakt dat maximaal 60 dB(A) geluidsbelasting is toegestaan ter hoogte van de nieuwbouwlocaties. Hierbij is niet vermeld of dit geldt voor de representatieve bedrijfssituatie of de incidentele bedrijfssituatie. Tevens is niet vermeld of deze maximale geluidbelasting geldt voor de dag-, avond-, of nachtperiode. Op basis van de genoemde maximaal toegestane binnenwaarde van 35 dB(A) mag verwacht worden dat zowel de 35 dB(A) als de 60 dB(A) als etmaalwaarde is bedoeld. Een	Er is inderdaad etmaalwaarde bedoeld. De opgenomen maximale geluidsbelastingen deden recht aan de bestaande rechten en belangen van Ahoy. Naar aanleiding van deze zienswijze is overleg gevoerd met Ahoy; zie verder het antwoord bij 13.1.	Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren. Wel verwijzen we naar onze voorstellen voor wijziging als bij 13.1.

	Inhoud zienswijze	Reactie zienswijze	Voorstel
	etmaalwaarde van 60 dB(A) betekent maximaal 60 dB(A) in de dagperiode, 55 dB(A) in de avondperiode en 50 dB(A) in de nachtperiode. Dergelijke grenswaarden zijn niet verenigbaar met de vergunde representatieve bedrijfssituatie van Ahoy (zowel binnenactiviteiten als buitenactiviteiten) en zeker niet verenigbaar met de incidentele bedrijfssituatie van Ahoy.		
13.8	Uit de geluidonderzoeken blijkt dat voor de te ontwikkelen woningen nooit een voldoende woon- en leefklimaat kan worden gerealiseerd met alle gevolgen van dien voor Ahoy. Bewoners zullen proberen het klimaat nog iets te verbeteren en dus kiezen voor handhaving.	Het woon en leefklimaat van de nieuwe woningen zal aanvaardbaar zijn, zo blijkt uit de milieuonderzoeken en het hogere waardenbesluit; bovendien is dit extra geborgd doordat in het bestemmingsplan in de planregels van Ahoy (GD-1), en de nieuwe woningen (GD-6) en (W-2) een maximale geluidsbelasting op de gevels van de woningen is opgenomen.	Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.
13.9	In het hogere waarden besluit op pagina 3 wordt er ten onrechte vanuit gegaan dat de geluidsbelasting door Ahoy maximaal 57 dB(A)-etmaalwaarde en respectievelijk 60 dB(A)-etmaalwaarde zal zijn. Ahoy richt zich tegen het ontwerp-bestemmingsplan waarin deze maximale normen zijn opgenomen. De gehanteerde maximale normen doen geen recht aan de vergunde situatie. Met deze bepaling wordt de exploitatie van Ahoy beperkt en worden de bestaande rechten van Ahoy niet gerespecteerd.	Zie het antwoord bij 13.1 en 13.7.	Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren. Wel verwijzen we naar onze voorstellen voor wijziging als bij 13.1.



	Inhoud zienswijze	Reactie zienswijze	Voorstel
13.10	Uit de beschikbare onderzoeken blijkt onvoldoende dat er rekening is gehouden met de cumulatie van het geluid. In de te ontwikkelen woningen blijkt dat nooit een voldoende woon- en leefklimaat gerealiseerd kan worden.	Zie het antwoord bij 3.46.	Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren en wel het akoestisch onderzoek te wijzigen door het toevoegen van een separate paragraaf 'cumulatie'.
13.11	Ahoy kan zich niet vinden in de planregels van gemengd 1. Verzoek om het bestemmingsplan te verduidelijken door bouwvlakken in te tekenen, waarmee tevens wordt verduidelijkt op welk deel van het gebied het bebouwingspercentage ziet van 70%. Er zijn met name zorgen omtrent de exploitatie van Ahoy.	Op digitale verbeelding, die is te raadplegen via de landelijke voorziening <a href="http://www.ruimtelijkeplannen.nl">www.ruimtelijkeplannen.nl</a> , is te zien dat er een bouwvlak en bebouwingspercentage is opgenomen voor het grootste deel van de bestemming GD-1. De digitale verbeelding wordt vastgesteld door de gemeenteraad. Daarmee wordt de gewenste rechtszekerheid geboden.	Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.
13.12	Duurzame verbinding onduidelijk en vermindert gebruiksmogelijkheden. Ahoy kan zich niet vinden in de aan de bouw gekoppelde voorwaarde, nu geen nadere uitleg wordt gegeven aan de term 'een duurzame voetgangersverbinding'.	Ahoy zal vanzelfsprekend worden uitgenodigd voor de toekomstige omgevingsessies waarin deze ontwerpaspecten in overleg met de omgeving nader worden uitgewerkt. In deze plan fase kunnen deze details niet worden ingevuld.	Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.
13.13	De regels laten een aanzienlijke hoogte toe, terwijl op geen enkele wijze een toets van de effecten van deze hoogbouw op het Ahoy-gebied en het gebruik daarvan heeft plaatsgevonden, bijvoorbeeld ten aanzien van wind.	Mede naar aanleiding van deze zienswijze is een windhinderonderzoek uitgevoerd. Hieruit blijkt dat in het worst case scenario sprake kan zijn van lichte tot hoge windhinder op het Ahoyplein, maar dat met maatregelen een aanvaardbaar windklimaat kan worden geborgd. Bovendien heeft deze worst-case variant zeker niet de voorkeur bij de uitwerking van de plannen. Niettemin wordt wel voorgesteld om in de planregels	Wij stellen u voor deze zienswijze gegrond te verklaren. Wij stellen u voor:  1. bij het bestemmingsplan de "Windhinderscan voor de ontwikkeling Hart van Zuid te Rotterdam" en de paragraaf windhinder toe te voegen in het bestemmingsplan;  2. aan de Regels de volgende planregel toe te voegen:

	Inhoud zienswijze	Reactie zienswijze	Voorstel
		van het bestemmingsplan een voorwaarde op te nemen, zodanig dat bij de bouwaanvraag moet worden aangetoond dat er geen sprake zal zijn van een slecht windklimaat.	<b>3.2.3 Voorwaardelijke verplichting</b> <i>Voor gebouwen met een bouwhoogte groter dan 30 meter geldt dat een omgevingsvergunning voor het bouwen uitsluitend mag worden verleend indien uit onderzoek blijkt dat geen sprake is van een slecht windklimaat.</i>
13.14	Exploitatie Ahoy wordt beperkt door bepaling dat ten hoogste 60 dB(A) vanwege het geluid als gevolg van activiteiten op het open terrein van de bestemming Gemengd 1 gelegen inrichting en 57 dB(A) vanwege de overige activiteiten van die inrichting. Dit is in strijd met jurisprudentie vanwege de reeds aan Ahoy vergunde geluidruimte.	Zie het antwoord bij 13.1; in het kader van dit bestemmingsplan is het niet de bedoeling dat geluidruimte zou worden weggenomen. In gezamenlijk overleg is besloten om een zodanige tekst op te nemen dat ieder misverstand wordt uitgesloten.	Wij stellen u voor deze zienswijze gegrond te verklaren en verwijzen naar het voorstel onder 13.1.
13.15	In de toelichting wordt opgemerkt dat de ontsluiting van Ahoy gewijzigd wordt met de verandering van de ontsluiting van het busstation. Met deze wijziging is er wellicht een (gedeeltelijke) oplossing mogelijk door de grenzen van het bestemmingsplan uit te breiden naar het kruispunt Vaanplein in de richting van de Vaanweg en over te gaan tot herinrichting van het kruispunt, waarbij meer verkeer verwerkt kan worden richting Ahoy en van Ahoy. Ahoy verzoekt van deze mogelijkheid gebruik te maken.	De oplossing die reclamant aandraagt is in de MER verkend als 'Extra opstelstrook Vaanweg'; op basis van de afwegingen is ervoor gekozen deze maatregel niet in het voorkeursalternatief te verwerken.	Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.
14.1	Aannemelijk moet worden gemaakt dat het plan niet tot overcapaciteit, en daarmee tot	zie het antwoord bij 14.3.	Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

	Inhoud zienswijze	Reactie zienswijze	Voorstel
	een onaanvaardbare toename van de leegstand zal leiden, met negatieve gevolgen voor het woon- en leefklimaat en het ondernemersklimaat. Er is sprake van een project met een enorme uitbreiding van detailhandel.		
14.2	Dit project moet gedragen zijn door een goede financiële onderbouwing. Dit kan door middel van een privaatrechtelijke overeenkomst met alle grondeigenaren of door middel van een exploitatieplan. Beiden waren op het moment van het ter inzage leggen van het ontwerp bestemmingsplan en de overige ontwerp besluiten niet aanwezig.	Het plan is financieel uitvoerbaar. Paragraaf 7.1 van het bestemmingsplan gaat hier ook op in.	Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.
14.3	Geen actuele regionale behoefte aangetoond. Zowel de detailhandel als de daarmee gepaard gaande verandering van de infrastructuur, worden niet gemotiveerd volgens de vereiste duurzaamheidladder zoals in artikel 3.1.6 lid 2 besluit ruimtelijke ordening staat beschreven. Er wordt gesproken over een noodzakelijke ontwikkeling, en een mogelijke behoefte aan winkels in het goedkope en midden segment, maar dat is iets anders dan een actuele regionale behoefte.	Uit het DPO blijkt dat er een actuele regionale behoefte is aan de voorgenomen uitbreiding aan detailhandel. Het winkelcentrum Zuidplein is in het provinciale beleid ook aangeduid als 'te ontwikkelen winkelcentrum'. De uitbreiding en ontwikkeling van het winkelcentrum Zuidplein past volledig binnen dit provinciale beleid. Juist bij dit type winkelcentrum is behoefte aan uitbreiding en versterking in Rotterdam / in de regio. Het plan inclusief het DPO is dan ook door zowel het Regionaal Economisch Overleg (REO) als de provincie Zuid-Holland erkend en positief beoordeeld.	Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.
14.4	De verdere digitalisering van de samenleving leidt tegenwoordig tot een aanmerkelijke vermindering van de behoefte aan	Uit het DPO blijkt dat internet winkelen is meegenomen in de uitgangspunten, zie bijlage 3, pagina 44, 46 en 47.	Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

	Inhoud zienswijze	Reactie zienswijze	Voorstel
	detailhandel en nu al tot leegstand. Op geen enkele wijze is dit gegeven meegenomen.		
14.5	Buiten vergrijzing is ook sprake van een krimpende jeugdige bevolking. De voorstelling van zaken die gegeven wordt, namelijk dat alle problemen als gevolg van het handhaven van de huidige situatie worden opgelost door de realisatie van nieuwe detailhandel is niet onderbouwd en gebaseerd op voorspellingen die niet op feiten zijn gebaseerd. Door nu al rekening te houden met detailhandel die wellicht nooit althans niet op die schaal wordt gerealiseerd, zijn de ontwerp besluiten niet op de juiste uitgangspunten gebaseerd.	In bijlagen 3 tot en met 7 van het DPO zijn de uitgangspunten, berekeningen en aannames weergegeven, die ten grondslag liggen aan het rapport. Deze uitgangspunten houden rekening met een veelheid aan aspecten (internet, demografie, winkelvraag etc.).	Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.
14.6	Mocht er wel sprake zijn van een groei van de behoefte aan detailhandel in Hart van Zuid met een enorme aantrekkingskracht op de regio, dan levert dit meteen voor de bewoners van Zuiderterras een parkeerprobleem op.	Zie het antwoord bij 1.1.	Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.
14.7	Door het verdwijnen van al het groen, de verminderde privacy en de toename van de geluidsoverlast zal er sprake zijn van een grote vermindering van het woon- en leefklimaat. Bij alle voorgenomen besluiten blijven de gevolgen van de planontwikkeling voor de bewoners van het Zuiderterras onbenoemd.	Zie de antwoorden bij 1.3, 2.4, 3.7 en 3.23.	Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren, aangezien de gevolgen allemaal in beeld gebracht zijn en er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Zie wel de wijzigingsvoorstellen bij 1.3 om het groen voor de Zuiderterrasflats te borgen.
14.8	Bewoners van de Zuiderterras hebben behoefte aan woongenot en juist door de voorgenomen plannen zal het woongenot	De voorgenomen ontwikkelingen zijn er juist opgericht om de leefbaarheid te vergroten en ook de veiligheid en aantrekkelijkheid in de avonden te	Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

	Inhoud zienswijze	Reactie zienswijze	Voorstel
	afnemen. Bewoners voelen zich door het college in de steek gelaten. Met name 's avonds is er sprake van een vervelende omgeving voor bewoners.	verbeteren. Er worden verschillende functies aan het plein op zuid, Gooilandsingel en Ahoyplein toegevoegd die gezamenlijk de gehele dag en avond publiek trekken. Ook het winkelcentrum blijft in de toekomst langer open. In de latere avonduren, als de bus nog rijdt, blijft een passage in het winkelcentrum open tot de allerlaatste metro rijdt. Deze oostwestverbinding door het Winkelcentrum trekt daarom ook functies aan die langer open blijven. Winkels, OV-station en foodcourt aan de passage hebben langere openingstijden. De activiteit die dat met zich meebrengt, maakt van de passage een levendige onderdeel van het gehele gebied.	
14.9	De busroute zal voortaan onder het Zuiderterras doorlopen. Door een gekunstelde slinger vanaf de Sallandweg via het Metroplein naar het metrostation worden de bussen geleid naar de noordkant van het Zuiderterras geleid. Dit zal gaan leiden tot grotere overlast in de woonvertrekken. De bussen gaan voor de bewoners van het Zuiderterras voor zeer grote geluidsoverlast en uitlaatgassen zorgen.	De door reclamant aangegeven oplossing wordt onmogelijk gemaakt in het bestemmingsplan. Zie de antwoorden bij 1.4 en 14.10.	Wij stellen u voor deze zienswijze gegrond te verklaren. Zie het voorstel bij 1.4.
14.10	Ook leidt de wijziging van de busroute tot een slechtere toegankelijkheid van het appartementencomplex. De verbinding tussen het Zuiderterras en het metrostation op 6 meter niveau zou hierdoor moeten verdwijnen. Het verleggen van de busroute	Naar aanleiding van de zienswijzen, en de keuze voor het Voorkeursalternatief, is besloten uitsluitend die varianten mogelijk te maken die onderdeel uitmaken van het Voorkeursalternatief. Dat betekent dat de bus oplossing uit het Basis en Ambitieuw alternatief, en uit de Optimalisatievariant 1, het verleggen van de	Wij stellen u voor deze zienswijze gegrond te verklaren.

	Inhoud zienswijze	Reactie zienswijze	Voorstel
	leidt tot strijd met het bouwbesluit. Er moet namelijk een doorgang blijven van tenminste 120 centimeter voor invaliden. Deze doorgang wordt weggehaald.	helling van de busbaan voor inrijdende bussen naar de achterzijde van de Zuiderterrasflats, wordt uitgesloten. Hiermee blijft de (minder valide) verbinding tussen het Zuiderterras en het metrostation op 6 meter niveau intact. Zie ook het antwoord bij 1.4 en 2.4.	
14.11	De bewoners van het Zuiderterras zijn hun parkeerplaatsen in de parkeergarage kwijtgeraakt en de parkeerdruk is erg groot. Het verkeersonderzoek heeft dit niet benoemd, hoewel dit al aangevoerd is als zienswijze op het startdocument. Daarmee is het ontwerp bestemmingsplan in strijd met artikelen 3.2, 3.4 en 3.46 Awb.	Zie de antwoorden bij 1.1 en 1.2.	Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.
14.12	Het autovrij maken van de Gooilandsingel heeft geen toegevoegde waarde omdat de huidige boulevard van dit gedeelte naar Ahoy voldoende capaciteit heeft om de toeschouwersaantallen te kunnen verwerken. De bestaande aanvoer van bussen naar het metrostation kan gehandhaafd blijven, het uitgaande busverkeer kan worden omgeleid via Pleinweg/Strevelsweg.	Het voornemen om de Gooilandsingel autovrij te maken is met name ingegeven door onze visie dat bezoekers er kunnen lopen en dat het een veilige en prettige boulevard wordt. De effecten als gevolg van deze maatregel zijn in het MER onderzocht, zoals ook al in het Startdocument aangegeven. Omleiding van het uitgaande busverkeer kent te grote nadelige gevolgen voor het busverkeer door onder meer de toename van de reistijden voor de bus. Daarnaast sluit het niet aan bij de voorgestelde inrichting en routing van het busstation. Tot slot geldt dat verkeersregeling en de infrastructuur bij de aansluiting van Zuidplein op de Pleinweg zich niet leent voor meerdere bussen in een rij.	Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.
14.13	Door de eenzijdige visie op het winkelcentrum	In het MER zijn verschillende varianten onderzocht,	Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te

	Inhoud zienswijze	Reactie zienswijze	Voorstel
	<p>en de verlegging van de busbaan, lijken redelijke alternatieven al bij voorbaat verloren te gaan. Het milieu effect rapport heeft geen oog voor het meest milieu vriendelijke alternatief.</p>	<p>die op basis van diverse zogenaamde PPBS en VE-sessies met de omgeving zijn samengesteld. Tevens zijn op basis van de zienswijzen op het startdocument reikwijdte en detailniveau nog extra alternatieven toegevoegd (busvarianten) aan de MER.</p> <p>Op het punt van geen oog voor milieuvriendelijke alternatieven zijn wij het niet eens met reclamant. Een meest milieu vriendelijk alternatief als zodanig is niet opgesteld (ook niet verplicht) maar er zijn in plaats daarvan meerdere optimalisatiemaatregelen voor milieu verkend en benoemd in de MER. Sommige daarvan zijn bovendien geland in het voorkeursalternatief.</p>	<p>verklaren.</p>
14.14	<p>De bewoners van de terraswoningen zullen te maken krijgen met sterk verminderd woongenot.</p>	<p>Zie de antwoorden bij 2.4 en 3.23</p>	<p>Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.</p>
14.15	<p>De geluidhinder voor de bewoners van de Zuiderterras is onvoldoende onderzocht. Er zal namelijk sprake zijn van een onaanvaardbare toename van geluidhinder.</p>	<p>Zie de antwoorden bij 1.4, 2.4 en 3.22</p>	<p>Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.</p>
14.16	<p>Externe veiligheid is ook onvoldoende onderzocht voor de bewoners van het Zuiderterras. De uitlaatgassen van bussen zullen het woon- en leefklimaat op onaanvaardbare wijze aantasten.</p>	<p>Externe veiligheid is onderdeel van het bestemmingsplan (zie paragraaf 5.6, bijlage 7 en 8). Benadrukt wordt dat met de plannen voor Hart van Zuid niets verandert aan de aantallen bus stops per dag, duur van het stationair draaien. Het busstation wordt, iets in noordelijke richting verlegd en de busroutes worden gewijzigd. Uit het luchtkwaliteitsrapport blijkt dat de gevolgen van het</p>	<p>Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.</p>

	Inhoud zienswijze	Reactie zienswijze	Voorstel
		plan zijn als aanvaardbaar te beoordelen zijn, en dus een goed woon –en leefklimaat tot gevolg hebben. Daarnaast zal in de komende jaren een verdere verschoning van het wagenpark plaatsvinden, waardoor de luchtkwaliteit, de geluidssituatie, en daarmee het woon- en leefklimaat verbeteren.	
14.17	Uitgangspunten lijken ingegeven te zijn door verwachtingen omtrent bezoekersaantallen, zodat het risico bestaat dat het woongenot van de bewoners van de Zuiderterrasflat wordt opgeofferd ten gunste van een verlieslijdende exploitatie van een aantal voorzieningen, die juist zullen gaan leiden tot verloedering en achteruitgang.	Wij hebben geen reden om aan te nemen dat sprake zal zijn van een verlieslijdende exploitatie van de voorzieningen.	Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.
14.18	Een redelijke belangenafweging zou daarom primair oog moeten hebben voor de belangen van bewoners. Bewoners zijn de beste garantie op een prettig woon- en leefomgeving.	Zie de antwoorden bij 1.4, 2.4 en 3.23.	Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.



	Inhoud zienswijze	Reactie zienswijze	Voorstel
15.1	Carnissetuin moet behouden blijven. De zienswijze is erop gericht dat de bestemming van de Carnissetuin niet wijzigt ten behoeve van de uitbreiding van het Hoornbeek College middels een uitbouw van de school inclusief parkeergelegenheid.	We zijn het eens met reclamant wat betreft het belang van de Carnissetuin in de wijk. Daarom wordt de komende tijd gezocht naar een alternatieve locatie voor de tuin in samenspraak met bewoners, gebruikers en de gemeente.	Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren, omdat het niet leidt tot aanpassingen van stukken. Wel wordt dus gezocht naar een nieuwe locatie.
15.2	Monument van Charlois. Door het langdurige gebruik van de Carnisse tuin als landbouwgrond, is deze locatie niet zomaar inwisselbaar.	Zie het antwoord bij 15.1.	Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren, zie ook 15.1.
15.3	De Carnissetuin zet in op meerdere publieke waarden in domeinen als geestelijke en fysieke gezondheid, participatie, werk en inkomen, veiligheid en leefbaarheid, educatie, pedagogiek, milieu en natuur, lokale voedselproductie en sociale cohesie. De Carnissetuin heeft een dermate toegevoegde waarde voor Charlois en ook het Hart van Zuid, dat een sloop van de tuin een negatief impact zal hebben op de gezondheid en ecologie van zowel de wijk als bewoners.	Zie het antwoord bij 15.1.	Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren, zie ook 15.1.
15.4	De inzet op meerdere publieke domeinen weegt niet op tegen de uitbouw van het Hoornbeek College. Er wordt gesteld dat het ontwerp-bestemmingsplan een onverantwoorde en kortzichtige beslissing is. Bovendien heeft ook de gebiedscommissie schriftelijk geadviseerd de bestemming niet te	Zie het antwoord bij 15.1. De afweging om het Hoornbeekcollege uit te breiden heeft plaatsgevonden. Deze uitbreiding is zeer belangrijk voor het functioneren van deze onderwijsinstelling en noodzakelijk om haar in staat te stellen goed onderwijs te kunnen geven .	Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

	Inhoud zienswijze	Reactie zienswijze	Voorstel
	benutten voor woningbouw.		
15.5	De planvorming gaat in tegen de huidige tijdsgeschiedenis en staat bovendien in conflict met de plannen van Hart van Zuid en de doelstellingen van het gemeentebestuur.	Onderwijs is een zeer belangrijke pijler van het gemeentebestuur. De sociale component en met name de ontwikkeling van jongeren is een belangrijk onderdeel van de plannen en doelstellingen van Hart van Zuid.	Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.
15.6	Er wordt gevraagd of de (her)bestemming van de Carnissetuin democratisch voldoende is getoetst.	Een bestemmingsplan wordt uiteindelijk vastgesteld door de gemeenteraad, daarmee is een eventueel besluit tot (her)bestemming voldoende democratisch gelegitimeerd.	Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

**Inhoud zienswijze****Reactie zienswijze****Voorstel**

16.1	Aanvullend op de zienswijze van de vereniging van eigenaren Zuidplein 324 tot en met 510 wordt naar voren gebracht dat het opvalt dat de gemeente raad op 6 november 2014 heeft besloten de coördinatie regeling toe te passen maar dat nu geen omgevingsvergunning ter inzage liggen. Hiermee wordt in strijd met het raadsbesluit gehandeld.	Er is geen sprake van strijdigheid met het besluit van de raad over de coördinatie regeling. In dat besluit is aangegeven dat omgevingsvergunningen kunnen worden gecoördineerd onder de coördinatie regeling. De coördinatie en ter visielegging van die vergunningen hoeft niet tegelijkertijd met het bestemmingsplan plaats te vinden.	Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.
16.2	Merkwaardig en in strijd met een goede ruimtelijk ordening is het om voor een bioscoop een uitzondering te maken op de toegestane bouwhoogte en die tweemaal zo hoog te laten. Waarom die uitzondering voor een bioscoop?	Zie het antwoord bij 3.6 Naar aanleiding van de zienswijzen stellen wij voor de toegestane bouwhoogte van de bioscoop te verlagen naar 20 m.	Wij stellen u voor deze zienswijze gegrond te verklaren en de toegestane bouwhoogte te verlagen naar 20 m conform voorstel bij 3.6.

**Inhoud zienswijze****Reactie zienswijze****Voorstel**

17.1	zienswijze gelijk aan 8 - M&V Handelsonderneming (Bevago groep)		
------	--	--	--

Inhoud zienswijze	Reactie zienswijze	Voorstel
<p>18.1 Bouwhoogten en uitzicht. Volgens het concept bestemmingsplan is het mogelijk dat er een gebouw van 40 meter hoog op slechts 7 meter afstand van ons gebouw mag worden gebouwd (GD 4 art 6.2.2c). Dit is onacceptabel, aangezien er geen licht meer in de woningen komt, omdat de meeste hoger gelegen woningen slechts aan één kant directe ramen hebben en het uitzicht één van de grotere pluspunten van de woningen is. Bijna alle lager gelegen woningen hebben het woonkamerraam aan de kant van de Pleinweg, omdat er door de architect al rekening werd gehouden met uitzicht op het theater. Wij zijn hierbij dan ook tegen een bebouwing hoger dan het huidige Zuidplein theater. Daarnaast is een afstand van zeven meter tot onze flat voor alle hoogtes onacceptabel omdat er dan een soort steeg ontstaat waar mensen op kijken.</p>	<p>Zie het antwoord bij 3.6.</p>	<p>We stellen u voor deze zienswijze gegrond te verklaren. Voor de voorgestelde wijziging verwijzen wij u naar ons voorstel bij 3.6.</p>
<p>18.2 Door het kunstenpand met een hoogte van maximaal 22 meter en een hoogteaccent van maximaal 28 meter zal het uitzicht op grotere afstand van de bewoners ernstig worden aangetast.</p>	<p>Zie het antwoord bij 4.3.</p>	<p>Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.</p>
<p>18.3 Parkeerplaatsen buiten. Uit het ontwerp blijkt dat er een parkeergarage komt (ter plaatse van het huidige theater Zuidplein) waar nu de</p>	<p>Zie het antwoord bij 3.3.</p>	<p>Wij stellen u voor deze zienswijze gegrond te verklaren. Voor de voorgestelde wijzigingen verwijzen wij u naar ons voorstel bij 3.3.</p>

	Inhoud zienswijze	Reactie zienswijze	Voorstel
	<p>buitenparkeerplaatsen zijn. Dit staat als -52 in de plannen, maar als eigenaar van een van deze parkeerplaatsen betekent dit veel meer. Er is op de moment voldoende parkgelegenheid op eigen grond, met onze eigen afspraken ten aanzien van beheer. Een direct gevolg hiervan is dat er altijd ruimte is voor incidentele bezoekers. Zodat zij een dagdeel gratis kunnen parkeren zonder dat dit overlast geeft voor de overige bewoners. De financiële consequenties van deze annexatie zijn niet duidelijk, noch de compensatie van de hogere kosten parkeerplaatsen in de (dure) parkeergarage en de mogelijkheden voor mijn bezoekers om te parkeren.</p>		
18.4	<p>Een direct gevolg van de geplande uitbouw van de het winkelcentrum/parkeergarage op de plaats van de huidige buiten parkeerplaatsen is een beperking voor het gebruik van de achteruitgang van het woongebouw Zuidplein 324-510. Op dit moment komen bergingen uit op de buiten parkeerplaatsen, alsook de afvalcontainers voor afval. Het is praktisch niet mogelijk deze voorlangs te leiden en het is niet duidelijk hoe dat in de toekomst gepland moet worden met een beoogde aanbouw. Er wordt gesteld dat het in elk geval duidelijk is dat het een vermindering van woongenot op zal leveren en zeker ook negatieve financiële</p>	<p>Zie het antwoord bij 3.3.</p>	<p>Wij stellen u voor deze zienswijze gegrond te verklaren. Zie voor de voorgestelde wijziging ons voorstel bij 3.3.</p>

	Inhoud zienswijze	Reactie zienswijze	Voorstel
	consequenties.		
18.5	Binnen het gebouw Zuidplein 324 - 510 zijn ook 43 parkeerplaatsen, de oprit loopt via de huidige buitenparkeerplaatsen. Volgens het plan wordt de oprit een onderdeel van de parkeergarage. De vraag blijft hoe komen de eigenaren van binnen parkeerplaatsen bij/van hun parkeerplaats op de eerste verdieping?	Zie het antwoord bij 3.3.	Wij stellen u voor deze zienswijze gegrond te verklaren.
18.6	Het stuk Zuidplein tussen Zuidplein 324-510 en de Zuidplein Residence is slechts 4 meter breed in de plantekening en dat is erg smal. Dit is voor de bewoners van Zuidplein 324-510 de enige route om het gebied uit te komen per auto, aangezien de route aan de voorkant (vanaf supermarkt Albert Heijn richting ons gebouw) en vanaf de Pleinweg voor de Zuidplein Residence beide eenrichtingsverkeer zijn met als enige uitweg het wegdeel tussen theater Zuidplein en ABN Amro. De vraag is hoe ga bewoners met de auto het gebied uitkomen?	Zie het antwoord bij 3.15.	Wij stellen u voor deze zienswijze gegrond te verklaren. Voor de voorgestelde wijzigingen verwijzen wij u naar ons voorstel bij 3.15.
18.7	Het is belangrijk dat er een prettige route voor voetgangers tussen het metrostation en de ingang van de appartementen blijft. Op dit moment is er een open, goed verlicht en speels stuk langs theater Zuidplein. In de plannen staat slechts een stuk smalle steeg, welke per definitie niet past bij een veilig gevoel op straat, zeker niet 's avonds laat.	Zie het antwoord bij 4.7.	Wij stellen u voor deze zienswijze gegrond te verklaren.

	Inhoud zienswijze	Reactie zienswijze	Voorstel
18.8	<p>Zoals uitgebreid is aangegeven in de zienswijze van Stichting Zuidpleingebied maak ik mij zorgen over de milieueffecten, voornamelijk de toename van geluid en luchtverontreiniging. Wij vrezen geluidsoverlast in de woningen en op de balkons. Wat is de impact van onder andere de smalle steeg die door de hoge bebouwing gaat ontstaan (mogelijk galmen), het busstation dat meer onze kant op gepland staat, de extra parkeergarage naast ons pand, de airconditioning op het kunstenpand? Dit komt bovenop de al bestaande metrobaan die nu al in mijn woning hoorbaar geluid veroorzaakt. Tevens leeft de vraag om wat de limieten van de afzonderlijke geluidbronnen zijn.</p>	<p>Zie de antwoorden bij 3.25 en 3.46.</p>	<p>Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren, maar wel het akoestisch onderzoek te wijzigen door het toevoegen van een separate paragraaf 'cumulatie'. Tevens wordt conform voorstel 3.6 de bebouwing minder hoog.</p>
18.9	<p>Groen &amp; uitstraling. Op de artist impressions staat een plein vol ruimte en groen. Het concept bestemmingsplan laat veel bebouwing zien, met als zeer lage prioriteit dat er ook groen kan zijn. Op dit moment is er zicht op het Zuiderpark en staan er op het metroplein, busstation en Gooilandsingel overal bomen en struiken die een fijne groene uitstraling geven. Zorgen worden geuit als het nieuwe Zuidplein alleen uit beton zou bestaan, met weinig tot geen groen. De wens wordt uitgesproken om naast bomen en struiken op maaiveldniveau ook groene daken te zien.</p>	<p>Zie de antwoorden bij 1.3, 3.7, en 3.34.</p>	<p>Wij stellen u voor deze zienswijze deels gegrond te verklaren, zie voor de voorgestelde wijzigingen ons voorstel bij 1.3, 3.7 en 3.34.</p>



	Inhoud zienswijze	Reactie zienswijze	Voorstel
18.10	Op GD-4 noord, naast het appartementencomplex Zuidplein 324 - 510, kunnen bedrijven tot en met categorie 2 zich vestigen, dit maakt ook vestiging van een kinderopvang met eventuele buitenruimte mogelijk. Dit zou voor indringende geluiden van groepen kinderen kunnen zorgen. Kan bij een latere vergunningaanvraag nog bezwaar worden aangetekend?	Zie het antwoord bij 3.48.	Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.
18.11	Zorgen worden geuit over de schade aan de woningen van Zuidplein 324 - 510 die door de zeer nabije bouwwerkzaamheden aan het pand kan ontstaan.	Zie het antwoord bij 4.11.	Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.
18.12	VRAAG: De komende jaren zal er veel gebouwd gaan worden in het gebied, verzoek om de overlast hiervan te beperken en tijdens de jaren van verbouwing het gebied toegankelijk en zo prettig mogelijk in te richten.	Zie het antwoord bij 4.12.	Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.
18.13	VRAAG: Kan het op pagina 46 van het ontwerp bestemmingsplan genoemde bezonningsonderzoek in worden gezien?	Zie het antwoord bij 3.6.	Wij stellen u voor deze zienswijze gegrond te verklaren. Zie voor de voorgestelde wijzigingen ons voorstel bij 3.6.

**Inhoud zienswijze**

**Reactie zienswijze**

**Voorstel**

19.1	Pro Forma		
------	-----------	--	--

Inhoud zienswijze	Reactie zienswijze	Voorstel
<p>20.1 Het voorontwerp bestemmingsplan houdt onvoldoende rekening met de betrokken provinciale belangen en verzoekt het college om het plan op deze onderdelen aan te passen. De zienswijze heeft betrekking op de detailhandelsmogelijkheden Gemengd 1, Gemengd 2, Gemengd 3, Gemengd 4 en de wijzigingsbevoegdheid. Door de opkomst van internetwinkels en demografische ontwikkelingen is er minder behoefte aan fysieke winkels. Voor alle winkelgebieden geldt daarom dat kwalitatieve verbetering leidend is ten opzichte van kwantitatieve versterking. Uitbreiding van het winkelareaal is hoofdzakelijk aan de orde binnen 'te ontwikkelen centra'. Het Zuidplein en omgeving is aangemerkt als te ontwikkelen winkelcentrum.</p>	<p>Naar aanleiding van de zienswijzen wordt voorgesteld de in het ontwerp bestemmingsplan opgenomen wijzigingsbevoegdheid uit het vast te stellen bestemmingsplan te schrappen.</p>	<p>Wij stellen u voor deze zienswijze gegrond te verklaren en art. 6.4. van de regels te laten vervallen.</p> <p><b>Ontwerp bestemmingsplan</b>  <i>6.4 Wijzigingsbevoegdheid</i>  <i>Burgemeester en wethouders kunnen deze bestemming wijzigen in die zin dat, ongeacht het bepaalde in 6.3.1, 3.750 m<sup>2</sup> extra bruto vloeroppervlak detailhandel wordt toegestaan, met dien verstande dat de marktbehoefte aangetoond is.</i></p> <p><b>Vastgesteld bestemmingsplan</b>  -</p>
<p>20.2 In het bestemmingsplan is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor 3.750 m<sup>2</sup> bruto vloeroppervlak detailhandel. Uitgangspunt is dat een wijzigingsbevoegdheid slechts kan worden opgenomen, indien aannemelijke is dat de ontwikkelingen die via wijziging mogelijk worden gemaakt ruimtelijk aanvaardbaar zijn. Een concrete invulling van de wijzigingsbevoegdheid is thans nog onduidelijk. Ook kan de behoefte pas te zijner</p>	<p>Zie het antwoord bij 20.1.</p>	<p>Wij stellen u voor deze zienswijze gegrond te verklaren. Voor de voorgestelde wijziging verwijzen wij u naar ons voortel bij 20.1.</p>

**Inhoud zienswijze****Reactie zienswijze****Voorstel**

<p>tijd worden aangetoond. De conclusie in de toelichting van het bestemmingsplan, dat de uitbreiding niet losgezien kan worden van de ontwikkelingen van de solitaire winkels en zwakke winkelgebieden in de omgeving van het Zuidplein, bevestigt dat over de aanvaardbaarheid van deze wijzigingsbevoegdheid nog onvoldoende duidelijkheid bestaat. Verzoek om de wijzigingsbevoegdheid te schrappen uit het plan.</p>		
---	--	--

	Inhoud zienswijze	Reactie zienswijze	Voorstel
21.1	<p>In de planregels, artikel 5.3.1, sub a. is bepaald dat binnen het bestaande winkelcentrum (bestemming "Gemengd - 3") maximaal 57.850 m<sup>2</sup> bvo detailhandel is toegestaan. Het is VvE Zuidplein onduidelijk waarop dit aantal is gebaseerd. Enige onderbouwing ontbreekt. Binnen winkelcentrum Zuidplein is thans reeds meer detailhandel gevestigd, Een gevolg hiervan is onder meer dat er binnen het bestaande centrum geen ruimte meer is om tot een versterking of uitbreiding te komen, bijvoorbeeld in verband met de gewenste uitbreiding van de bestaande supermarkt, het optimaliseren van individuele winkelunits, de zogenaamde oost-westverbinding, het verbeteren van de routing, het herinrichten van het centrale plein etc. Het bestaande winkelcentrum wordt hiermee zonder goede redenen 'op slot gezet'.</p>	<p>Reclamanten sluiten zich aan bij zienswijze VvE Zuidplein. Zie antwoord bij 12.1.</p>	<p>Wij stellen u voor deze zienswijze deels gegrond te verklaren. Voor de voorgestelde wijzigingen verwijzen wij u naar ons voorstel bij 6.5.</p>
21.2	<p>Een goede planvergelijking is thans niet mogelijk. Het mag duidelijk zijn dat vaststelling van de juiste hoeveelheid meters detailhandel in de bestaande situatie ook van grote invloed is op de vraag in hoeverre er nog ruimte is voor uitbreiding, ook gezien in het licht van artikel 3.1.6, tweede lid, Bro (zie ook hierna)'. '</p>	<p>Reclamanten sluiten zich aan bij zienswijze VvE Zuidplein. Zie antwoord bij 12.2.</p>	<p>Wij stellen u voor deze zienswijze gegrond te verklaren. Voor de voorgestelde wijzigingen verwijzen wij u naar ons voorstel bij 6.5.</p>
21.3	<p>Gegeven in het bijzonder de wijze waarop de voorgenomen uitbreiding van het</p>	<p>Reclamanten sluiten zich aan bij zienswijze VvE Zuidplein. Zie antwoord bij 12.3.</p>	<p>Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.</p>

	Inhoud zienswijze	Reactie zienswijze	Voorstel
	winkelcentrum thans in het plan is geregeld, is volgens VvE Zuidplein niet voldaan aan de vereisten van artikel 3.1.6, tweede lid, Bro. Noch de ruimtelijke onderbouwing, noch de daaraan ten grondslag liggende distributieve toets van BSP, tonen (afdoende) aan dat onderhavige nieuwe stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte. VvE Zuidplein betwijfelt of de behoefte op juiste wijze is afgewogen tegen het bestaande aanbod en evenzeer of het voorkomen van winkelleegstand op juiste wijze is onderkend althans meegewogen. Overigens, voor de andere functies dan detailhandel bevat het plan in het geheel geen onderbouwing, laat staan onderzoek.		
21.4	Voorts moet volgens VvE Zuidplein worden geconstateerd dat de distributieve toets uitgaat van een andere invulling van het Zuidplein dan thans planologisch maximaal mogelijk wordt gemaakt. Ook om die reden moet worden geconcludeerd dat het plan in strijd is met het bepaalde in artikel 3.1'6, tweede lid, Bro'.	Reclamanten sluiten zich aan bij zienswijze VVE Zuidplein. Zie antwoord bij 12.4.	Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.
21.5	Het plan voorziet evenmin in een kwalitatieve behoefte. Het thans voorliggende plan maakt ten onrechte ook een solitaire winkeluitbreiding mogelijk (zie ook hierna). Als gevolg daarvan zal geen sprake (meer) zijn van	Reclamanten sluiten zich aan bij zienswijze VVE Zuidplein. Zie antwoord bij 12.5.	Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren. Wel stellen wij u een aantal wijzigingen voor in relatie met deze zienswijze, daarvoor verwijzen wij u naar ons voorstel bij 12.8 en 12.11.

	Inhoud zienswijze	Reactie zienswijze	Voorstel
	<p>een versterking van het bestaande winkelcentrum, waarvan in de distributieve toets van BSP juist wel is uitgegaan, maar van een bedreiging daarvan. Als gevolg hiervan kan een zodanige leegstand ontstaan dat uit een oogpunt van een goede ruimtelijke ordening geen sprake meer is van een aanvaardbare situatie.</p>		
21.6	<p>Het plan laat een aanzienlijke uitbreiding van detailhandelsfuncties toe. Binnen de bestemmingen "Gemengd - 2" en "Gemengd - 4" gaat het in totaal om 8.750 m2 bvo. Het plan bevat, even aannemende dat wel in een behoefte wordt voorzien, ten onrechte geen althans een onvoldoende planologische verankering ten aanzien van aan deze uitbreiding te stellen beperkingen. Het plan bevat daarmee geen afdoende regeling van de wijze waarop de herontwikkeling van het winkelcentrum is beoogd en dus dient plaats te vinden, zoals ook blijkt uit de plantoelichting, de distributieve toets en bijvoorbeeld de structuurvisie Hart van Zuid.</p>	<p>Reclamanten sluiten zich aan bij zienswijze VVE Zuidplein. Zie antwoord bij 12.6.</p>	<p>Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.</p>
21.7	<p>Het plan bevat allereerst een veel te ruime locatie (bestemmings- en bouwvlak) alwaar de beoogde uitbreiding bij het bestaande winkelcentrum ("Gemengd - 4") kan worden gerealiseerd. Als gevolg hiervan is het ook mogelijk om een nagenoeg solitaire</p>	<p>Reclamanten sluiten zich aan bij zienswijze VVE Zuidplein. Zie antwoord bij 12.7.</p>	<p>Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.</p>

	Inhoud zienswijze	Reactie zienswijze	Voorstel
	detailhandel uitbreiding te realiseren, die afbreuk doet aan de beoogde (kwalitatieve) versterking van het winkelcentrum'.		
21.8	Daarnaast is de uitbreiding binnen de bestemming "Gemengd - 4" ten onrechte niet beperkt tot 6.250 m2 bvo. Bovenop de (onwenselijke) mogelijkheid dat een solitaire uitbreiding ontstaat, dreigt daarmee ook een te grote uitbreiding plaats te vinden. De ruimtelijke aanvaardbaarheid daarvan is ook niet onderzocht. Een derde gebrek is dat, in weerwil wederom van de distributieve toets, de specifieke detailhandelsbranches waaraan behoefte zou kunnen bestaan, niet in het plan zijn geregeld. Tot slot is ten onrechte niet verankerd dat de uitbreiding dient aan te sluiten op de bestaande winkellaag van het winkelcentrum (tweede verdieping) en is nagelaten te bepalen dat, aangrenzend aan de bus- en metroterminal, op maaiveldniveau of niveau 1 geen uitbreiding met winkel- en horecavoorzieningen dient plaats te vinden.	Reclamanten sluiten zich aan bij zienswijze VVE Zuidplein. Zie antwoord bij 12.8.	Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.
21.9	Voor alle andere (commerciële) functies die (extra) mogelijk worden gemaakt in het plan, is - op de bioscoopfunctie na - geen enkele beperking opgenomen. In theorie is het daardoor bijvoorbeeld ook mogelijk dat in het plan grootschalige (solitaire) horecavoorzieningen worden gerealiseerd' De	Reclamanten sluiten zich aan bij zienswijze VVE Zuidplein. Zie antwoord bij 12.9.	Wij stellen u voor deze zienswijze gegrond te verklaren en verwijzen naar de voorstellen bij 12.9.



	Inhoud zienswijze	Reactie zienswijze	Voorstel
	<p>ruimtelijke aanvaardbaarheid daarvan is echter in het geheel niet gemotiveerd, laat staan onderzocht. Evenmin is verankerd dat de toevoeging van bedoelde functies dient aan te sluiten op de bestaande winkellaag, zodat de beoogde versterking van het Zuidplein daadwerkelijk gestalte kan krijgen.</p>		
21.10	<p>Kennelijk willen gemeente en ontwikkelaar de handen vrijhouden om de uitbreiding te realiseren op door hen gewenste wijze, ook als dat afbreuk doet aan (de versterking en de positie van) het bestaande winkelcentrum. Wat daarvan ook zij, de planregels zijn in zoverre niet verenigbaar met de ruimtelijke onderbouwing en distributieve toets.</p>	<p>Reclamanten sluiten zich aan bij zienswijze VVE Zuidplein. Zie antwoord bij 12.10.</p>	<p>Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.</p>
21.11	<p>In het verlengde van de vorige paragraaf is VvE Zuidplein van mening dat ten onrechte geen enkele (planologische) randvoorwaarde is gesteld aan de herontwikkeling die is voorzien aan de overzijde van het winkelcentrum (gebied langs Gooilandsingel met bestemming 'Gemengd - 2"). Als gevolg daarvan is het bijvoorbeeld zonder meer mogelijk om aldaar een supermarkt te realiseren. Dat spoort niet met de ruimtelijke onderbouwing, waaruit juist blijkt dat (een versterking van) de supermarktfunctie bij het huidige winkelcentrum dient te geschieden. In zoverre voldoet het plan overigens ook niet aan het</p>	<p>Reclamanten sluiten zich aan bij zienswijze VVE Zuidplein. Zie antwoord bij 12.11.</p>	<p>Wij stellen u voor deze zienswijze gegrond te verklaren. Zie voor de door ons voorgestelde wijziging ons voorstel bij 12.11.</p>

	Inhoud zienswijze	Reactie zienswijze	Voorstel
	advies van de regionale stuurgroep grootschalige detailhandel. Volgens VvE Zuidplein dienen daarom nadere functieaanduidingen te worden opgenomen, op grond waarvan supermarkten binnen de bestemming "Gemengd - 2" worden uitgesloten en alleen kleinschalige winkelfuncties toelaatbaar worden geacht (bijv. met een maximaal bvo per winkel).		
21.12	VvE Zuidplein is verder van mening dat het concept van Grab & Go winkels niet thuishoort aan de overzijde van het winkelcentrum, maar gesitueerd dient te worden op de locatie waar het bestaande winkelcentrum aansluit op de bus- en metroterminal. Gegeven de aard van dit concept valt ruimtelijk gezien ook niet te begrijpen waarom dit concept niet in de directe nabijheid van de bus- en metroterminal wordt gesitueerd (vgl. tevens de distributieve toets). Er is dan wel een "Grab", maar geen "Go".	Reclamanten sluiten zich aan bij zienswijze VVE Zuidplein. Zie antwoord bij 12.12.	Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.
21.13	Dat betekent dat de planregels erin dienen te voorzien dat het Grab & Go-gebied alleen binnen het bestaande winkelcentrum wordt gesitueerd en zodanig vorm krijgt dat de aansluiting tussen het bestaande winkelcentrum en de bus- en metroterminal ruimtelijk wordt geïntegreerd en dat aldus de toegankelijkheid (en daarmee kwaliteit) van	Reclamanten sluiten zich aan bij zienswijze VVE Zuidplein. Zie antwoord bij 12.13.	Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

	Inhoud zienswijze	Reactie zienswijze	Voorstel
	<p>het winkelcentrum wordt vergroot. Dat betekent in ieder geval dat wordt verankerd dat de aansluiting op de tweede verdieping plaatsvindt alsook dat deze beperkt blijft tot maximaal 300 m2 bvo.</p>		
21.14	<p>Het plan is niet in overeenstemming met provinciale regelgeving en het provinciale en regionale beleid. Hierin is ondermeer bepaald, zoals overigens ook blijkt uit de plantoelichting zelf, dat de kwalitatieve versterking van de detailhandelsstructuur voorop dient te staan. Aan dat vereiste wordt niet voldaan, aangezien ook ontwikkelingen mogelijk worden gemaakt die afbreuk doen aan de bestaande detailhandelsstructuur. Realisatie van solitaire winkelvestigingen naast het bestaande winkelcentrum, betekenen immers geen versterking. Bovendien ontbreekt de benodigde regionale afstemming, terwijl deze op grond van de provinciale verordening zowel in het kader van de ladder voor duurzame verstedelijking als bij het mogelijk maken van nieuwe vierkante meters detailhandel (in de vorm van een REO-advies) vereist is.</p>	<p>Reclamanten sluiten zich aan bij zienswijze VVE Zuidplein. Zie antwoord bij 12.14.</p>	<p>Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.</p>

	Inhoud zienswijze	Reactie zienswijze	Voorstel
21.15	Het plan bevat ten onrechte een wijzigingsbevoegdheid voor het toevoegen van nog eens 3.750 m' bvo winkelruimte. Ten onrechte is achterwege gelaten om te onderzoeken of deze uitbreiding wel in het belang van een goede ruimtelijke ordening is, althans of deze wel voorziet in een actuele, regionale behoefte. Dat gegeven dient in ieder geval reeds tot de conclusie te leiden dat de wijzigingsbevoegdheid ondeugdelijk is, omdat deze de ruimtelijke aanvaardbaarheid van de toevoeging van winkelruimte naar de toekomst verschuift. Die aanvaardbaarheid dient thans reeds aangetoond te zijn.	Reclamanten sluiten zich aan bij zienswijze VVE Zuidplein. Zie antwoord bij 12.15.	Wij stellen u voor deze zienswijze gegrond te verklaren en stellen u voor de wijzigingsbevoegdheid opgenomen in art. 6.4 te schrappen.
21.16	Volgens VvE Zuidplein is niet voorzien in (voldoende waarborgen voor) een goede regeling van verkeer en parkeren. Uit de parkeerbalans kan niet worden afgeleid dat na herontwikkeling, gegeven de diverse maximaal planologische mogelijkheden, sprake zal zijn van voldoende parkeerplekken. Daarnaast wordt gevreesd voor extra overlast doordat bij Ahoy te weinig parkeervoorzieningen zijn.	Reclamanten sluiten zich aan bij zienswijze VVE Zuidplein. Zie antwoord bij 12.16.	Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.
21.17	Binnen het bestaande winkelcentrum ("Gemengd - 3") laat het plan alleen ondergeschikte parkeervoorzieningen toe. Het is VvE Zuidplein niet duidelijk wat hieronder dient te worden verstaan en hoe deze regel dient te worden begrepen in het licht van de	Reclamanten sluiten zich aan bij zienswijze VVE Zuidplein. Zie antwoord bij 12.17.	Wij stellen u voor deze zienswijze gegrond te verklaren. Zie voor de door ons voorgestelde wijziging ons voorstel bij 6.3.

	Inhoud zienswijze	Reactie zienswijze	Voorstel
	bestaande situatie. De huidige parkeergarage is immers 2417 geopend.		
21.18	De planregels ten aanzien van de beoogde nieuwe parkeergarage schieten verder tekort. Volgens VvE Zuidplein dient er een ruimtelijke reservering te komen voor 500 parkeerplaatsen en dient er ook gewaarborgd te zijn dat er een aansluiting op de winkellaag (2" verdieping) komt. Dat laatste is door de thans opgenomen bouwhoogte (6 meter) niet mogelijk. Tevens dient voor een goede interne afwikkeling van het zoekverkeer in de parkeergarage(s), de nieuw te realiseren parkeergarage fysiek aan te sluiten op de parkeergarage(s) onder het bestaande winkelcentrum. Deze noodzakelijke fysieke aansluiting is echter niet in het plan verankerd.	Reclamanten sluiten zich aan bij zienswijze VVE Zuidplein. Zie antwoord bij 12.18.	Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.
21.19	De ontsluiting van het plangebied, waaronder de parkeervoorzieningen, is evenzeer gebrekkig geregeld. Het plan voorziet (daarmee) niet in een goede afwikkeling van het verkeer. In de in dit kader gedane onderzoeken wordt onvoldoende duidelijk gemaakt dat met de in het bestemmingsplan vervatte herontwikkeling een goede verkeersafwikkeling mogelijk is.	Reclamanten sluiten zich aan bij zienswijze VVE Zuidplein. Zie antwoord bij 12.19.	Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

	Inhoud zienswijze	Reactie zienswijze	Voorstel
21.20	Mede gelet op het voorgaande dient volgens VvE Zuidplein te worden betwijfeld of het plan wel uitvoerbaar is. In ieder geval kan worden vastgesteld dat er volgens de planregels een geheel andere herontwikkeling wordt mogelijk gemaakt, dan is beschreven in de ruimtelijke onderbouwing.	Reclamanten sluiten zich aan bij zienswijze VVE Zuidplein. Zie antwoord bij 12.20.	Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.
21.21	Het plan bevat slechts een onderbouwing met betrekking tot de financiële uitvoerbaarheid (kostenverhaal). Over de economische uitvoerbaarheid van het plan is niets terug te vinden.	Reclamanten sluiten zich aan bij zienswijze VVE Zuidplein. Zie antwoord bij 12.21.	Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

**Inhoud zienswijze****Reactie zienswijze****Voorstel**

22	Reclamant sluit zich aan bij zienswijze VVE Zuidplein en benadrukt daarbij dat zij zich niet kan vinden in de uitbreiding van detailhandel en andere commerciële functies die het ontwerpbestemmingsplan mogelijk maakt, inclusief de grab & go winkels aan de overzijde van het winkelcentrum waar bij de voorgestelde planregels zelfs een supermarkt kan worden gevestigd.	Reclamant sluit zich aan bij zienswijze VVE Zuidplein Zie antwoord bij 12.1.	
22.1	In de planregels, artikel 5.3.1, sub a. is bepaald dat binnen het bestaande winkelcentrum (bestemming "Gemengd - 3") maximaal 57.850 m <sup>2</sup> bvo detailhandel is toegestaan. Het is VvE Zuidplein onduidelijk waarop dit aantal is gebaseerd. Enige onderbouwing ontbreekt. Binnen winkelcentrum Zuidplein is thans reeds meer detailhandel gevestigd, Een gevolg hiervan is onder meer dat er binnen het bestaande centrum geen ruimte meer is om tot een versterking of uitbreiding te komen, bijvoorbeeld in verband met de gewenste uitbreiding van de bestaande supermarkt, het optimaliseren van individuele winkelunits, de zogenaamde oost-westverbinding, het verbeteren van de routing, het herinrichten van het centrale plein etc. Het bestaande winkelcentrum wordt hiermee zonder goede redenen 'op slot gezet'.	Reclamanten sluiten zich aan bij zienswijze VVE Zuidplein. Zie antwoord bij 12.1.	Wij stellen u voor deze zienswijze deels gegrond te verklaren. Voor de voorgestelde wijzigingen verwijzen wij u naar ons voorstel bij 6.5.

	Inhoud zienswijze	Reactie zienswijze	Voorstel
22.2	Een goede planvergelijking is thans niet mogelijk. Het mag duidelijk zijn dat vaststelling van de juiste hoeveelheid meters detailhandel in de bestaande situatie ook van grote invloed is op de vraag in hoeverre er nog ruimte is voor uitbreiding, ook bezien in het licht van artikel 3.1.6, tweede lid, Bro (zie ook hierna)'.  	Reclamanten sluiten zich aan bij zienswijze VVE Zuidplein. Zie antwoord bij 12.2.	Wij stellen u voor deze zienswijze gegrond te verklaren. Voor de voorgestelde wijzigingen verwijzen wij u naar ons voorstel bij 6.5.
22.3	Gegeven in het bijzonder de wijze waarop de voorgenomen uitbreiding van het winkelcentrum thans in het plan is geregeld, is volgens VvE Zuidplein niet voldaan aan de vereisten van artikel 3.1.6, tweede lid, Bro. Noch de ruimtelijke onderbouwing, noch de daaraan ten grondslag liggende distributieve toets van BSP, tonen (afdoende) aan dat onderhavige nieuwe stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte. VvE Zuidplein betwijfelt of de behoefte op juiste wijze is afgewogen tegen het bestaande aanbod en evenzeer of het voorkomen van winkelleegstand op juiste wijze is onderkend althans meegewogen. Overigens, voor de andere functies dan detailhandel bevat het plan in het geheel geen onderbouwing, laat staan onderzoek.	Reclamanten sluiten zich aan bij zienswijze VVE Zuidplein. Zie antwoord bij 12.3.	Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.



	Inhoud zienswijze	Reactie zienswijze	Voorstel
22.4	Voorts moet volgens VvE Zuidplein worden geconstateerd dat de distributieve toets uitgaat van een andere invulling van het Zuidplein dan thans planologisch maximaal mogelijk wordt gemaakt. Ook om die reden moet worden geconcludeerd dat het plan in strijd is met het bepaalde in artikel 3.1'6, tweede lid, Bro'.	Reclamanten sluiten zich aan bij zienswijze VVE Zuidplein. Zie antwoord bij 12.4.	Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.
22.5	Het plan voorziet evenmin in een kwalitatieve behoefte. Het thans voorliggende plan maakt ten onrechte ook een solitaire winkeluitbreiding mogelijk (zie ook hierna). Als gevolg daarvan zal geen sprake (meer) zijn van een versterking van het bestaande winkelcentrum, waarvan in de distributieve toets van BSP juist wel is uitgegaan, maar van een bedreiging daarvan. Als gevolg hiervan kan een zodanige leegstand ontstaan dat uit een oogpunt van een goede ruimtelijke ordening geen sprake meer is van een aanvaardbare situatie.	Reclamanten sluiten zich aan bij zienswijze VVE Zuidplein. Zie antwoord bij 12.5.	Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren. Wel stellen wij u een aantal wijzigingen voor in relatie met deze zienswijze, daarvoor verwijzen wij u naar ons voorstel bij 12.8 en 12.11.
22.6	Het plan laat een aanzienlijke uitbreiding van detailhandelsfuncties toe. Binnen de bestemmingen "Gemengd - 2" en "Gemengd - 4" gaat het in totaal om 8.750 m2 bvo. Het plan bevat, even aannemende dat wel in een behoefte wordt voorzien, ten onrechte geen althans een onvoldoende planologische verankering ten aanzien van aan deze	Reclamanten sluiten zich aan bij zienswijze VVE Zuidplein. Zie antwoord bij 12.6.	Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

	Inhoud zienswijze	Reactie zienswijze	Voorstel
	uitbreiding te stellen beperkingen. Het plan bevat daarmee geen afdoende regeling van de wijze waarop de herontwikkeling van het winkelcentrum is beoogd en dus dient plaats te vinden, zoals ook blijkt uit de plantoelichting, de distributieve toets en bijvoorbeeld de structuurvisie Hart van Zuid.		
22.7	Het plan bevat allereerst een veel te ruime locatie (bestemmings- en bouwvlak) alwaar de beoogde uitbreiding bij het bestaande winkelcentrum ("Gemengd - 4") kan worden gerealiseerd. Als gevolg hiervan is het ook mogelijk om een nagenoeg solitaire detailhandel uitbreiding te realiseren, die afbreuk doet aan de beoogde (kwalitatieve) versterking van het winkelcentrum'.	Reclamanten sluiten zich aan bij zienswijze VVE Zuidplein. Zie antwoord bij 12.7.	Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.
22.8	Daarnaast is de uitbreiding binnen de bestemming "Gemengd - 4" ten onrechte niet beperkt tot 6.250 m2 bvo. Bovenop de (onwenselijke) mogelijkheid dat een solitaire uitbreiding ontstaat, dreigt daarmee ook een te grote uitbreiding plaats te vinden. De ruimtelijke aanvaardbaarheid daarvan is ook niet onderzocht. Een derde gebrek is dat, in weerwil wederom van de distributieve toets, de specifieke detailhandelsbranches waaraan behoefte zou kunnen bestaan, niet in het plan zijn geregeld. Tot slot is ten onrechte niet verankerd dat de uitbreiding dient aan te	Reclamanten sluiten zich aan bij zienswijze VVE Zuidplein. Zie antwoord bij 12.8.	Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

	Inhoud zienswijze	Reactie zienswijze	Voorstel
	sluiten op de bestaande winkellaag van het winkelcentrum (tweede verdieping) en is nagelaten te bepalen dat, aangrenzend aan de bus- en metroterminal, op maaiveldniveau of niveau 1 geen uitbreiding met winkel- en horecavoorzieningen dient plaats te vinden.		
22.9	Voor alle andere (commerciële) functies die (extra) mogelijk worden gemaakt in het plan, is - op de bioscoopfunctie na - geen enkele beperking opgenomen. In theorie is het daardoor bijvoorbeeld ook mogelijk dat in het plan grootschalige (solitaire) horecavoorzieningen worden gerealiseerd! De ruimtelijke aanvaardbaarheid daarvan is echter in het geheel niet gemotiveerd, laat staan onderzocht. Evenmin is verankerd dat de toevoeging van bedoelde functies dient aan te sluiten op de bestaande winkellaag, zodat de beoogde versterking van het Zuidplein daadwerkelijk gestalte kan krijgen.	Reclamanten sluiten zich aan bij zienswijze VVE Zuidplein. Zie antwoord bij 12.9.	Wij stellen u voor deze zienswijze gegrond te verklaren en verwijzen naar de voorstellen bij 12.9.
22.10	Kennelijk willen gemeente en ontwikkelaar de handen vrijhouden om de uitbreiding te realiseren op door hen gewenste wijze, ook als dat afbreuk doet aan (de versterking en de positie van) het bestaande winkelcentrum.	Reclamanten sluiten zich aan bij zienswijze VVE Zuidplein. Zie antwoord bij 12.10.	Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

	Inhoud zienswijze	Reactie zienswijze	Voorstel
	Wat daarvan ook zij, de planregels zijn in zoverre niet verenigbaar met de ruimtelijke onderbouwing en distributieve toets.		
22.11	In het verlengde van de vorige paragraaf is VvE Zuidplein van mening dat ten onrechte geen enkele (planologische) randvoorwaarde is gesteld aan de herontwikkeling die is voorzien aan de overzijde van het winkelcentrum (gebied langs Gooilandsingel met bestemming 'Gemengd - 2"). Als gevolg daarvan is het bijvoorbeeld zonder meer mogelijk om aldaar een supermarkt te realiseren. Dat spoort niet met de ruimtelijke onderbouwing, waaruit juist blijkt dat (een versterking van) de supermarktfunctie bij het huidige winkelcentrum dient te geschieden. In zoverre voldoet het plan overigens ook niet aan het advies van de regionale stuurgroep grootschalige detailhandel. Volgens VvE Zuidplein dienen daarom nadere functieaanduidingen te worden opgenomen, op grond waarvan supermarkten binnen de bestemming "Gemengd - 2" worden uitgesloten en alleen kleinschalige winkelfuncties toelaatbaar worden geacht (bijv. met een maximaal bvo per winkel).	Reclamanten sluiten zich aan bij zienswijze VvE Zuidplein. Zie antwoord bij 12.11.	Wij stellen u voor deze zienswijze gegrond te verklaren. Zie voor de door ons voorgestelde wijziging ons voorstel bij 12.11.
21.12	VvE Zuidplein is verder van mening dat het	Reclamanten sluiten zich aan bij zienswijze VvE	Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te

	Inhoud zienswijze	Reactie zienswijze	Voorstel
	concept van Grab & Go winkels niet thuishoort aan de overzijde van het winkelcentrum, maar gesitueerd dient te worden op de locatie waar het bestaande winkelcentrum aansluit op de bus- en metroterminal. Gegeven de aard van dit concept valt ruimtelijk gezien ook niet te begrijpen waarom dit concept niet in de directe nabijheid van de bus- en metroterminal wordt gesitueerd (vgl. tevens de distributieve toets). Er is dan wel een "Grab", maar geen "Go".	Zuidplein. Zie antwoord bij 12.12.	verklaren.
22.13	Dat betekent dat de planregels erin dienen te voorzien dat het Grab & Go-gebied alleen binnen het bestaande winkelcentrum wordt gesitueerd en zodanig vorm krijgt dat de aansluiting tussen het bestaande winkelcentrum en de bus- en metroterminal ruimtelijk wordt geïntegreerd en dat aldus de toegankelijkheid (en daarmee kwaliteit) van het winkelcentrum wordt vergroot. Dat betekent in ieder geval dat wordt verankerd dat de aansluiting op de tweede verdieping plaatsvindt alsook dat deze beperkt blijft tot maximaal 300 m2 bvo.	Reclamanten sluiten zich aan bij zienswijze VVE Zuidplein. Zie antwoord bij 12.13.	Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.
22.14	Het plan is niet in overeenstemming met provinciale regelgeving en het provinciale en regionale beleid. Hierin is ondermeer bepaald, zoals overigens ook blijkt uit de plantoelichting zelf, dat de kwalitatieve versterking van de	Reclamanten sluiten zich aan bij zienswijze VVE Zuidplein. Zie antwoord bij 12.14.	Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

	Inhoud zienswijze	Reactie zienswijze	Voorstel
	<p>detailhandelsstructuur voorop dient te staan. Aan dat vereiste wordt niet voldaan, aangezien ook ontwikkelingen mogelijk worden gemaakt die afbreuk doen aan de bestaande detailhandelsstructuur. Realisatie van solitaire winkelvevestigingen naast het bestaande winkelcentrum, betekenen immers geen versterking. Bovendien ontbreekt de benodigde regionale afstemming, terwijl deze op grond van de provinciale verordening zowel in het kader van de ladder voor duurzame verstedelijking als bij het mogelijk maken van nieuwe vierkante meters detailhandel (in de vorm van een REO-advies) vereist is.</p>		
22.15	<p>Het plan bevat ten onrechte een wijzigingsbevoegdheid voor het toevoegen van nog eens 3.750 m' bvo winkelruimte. Ten onrechte is achterwege gelaten om te onderzoeken of deze uitbreiding wel in het belang van een goede ruimtelijke ordening is, althans of deze wel voorziet in een actuele, regionale behoefte. Dat gegeven dient in ieder geval reeds tot de conclusie te leiden dat de wijzigingsbevoegdheid ondeugdelijk is, omdat deze de ruimtelijke aanvaardbaarheid van de toevoeging van winkelruimte naar de toekomst verschuift. Die aanvaardbaarheid dient thans reeds aangetoond te zijn.</p>	<p>Reclamanten sluiten zich aan bij zienswijze VVE Zuidplein. Zie antwoord bij 12.15.</p>	<p>Wij stellen u voor deze zienswijze gegrond te verklaren en stellen u voor de wijzigingsbevoegdheid opgenomen in art. 6.4 te schrappen.</p>
22.16	<p>Volgens VvE Zuidplein is niet voorzien in</p>	<p>Reclamanten sluiten zich aan bij zienswijze VVE</p>	<p>Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te</p>

	Inhoud zienswijze	Reactie zienswijze	Voorstel
	(voldoende waarborgen voor) een goede regeling van verkeer en parkeren. Uit de parkeerbalans kan niet worden afgeleid dat na herontwikkeling, gegeven de diverse maximaal planologische mogelijkheden, sprake zal zijn van voldoende parkeerplekken. Daarnaast wordt gevreesd voor extra overlast doordat bij Ahoy te weinig parkeervoorzieningen zijn.	Zuidplein. Zie antwoord bij 12.16.	verklaren.
22.17	Binnen het bestaande winkelcentrum ("Gemengd - 3") laat het plan alleen ondergeschikte parkeervoorzieningen toe. Het is VvE Zuidplein niet duidelijk wat hieronder dient te worden verstaan en hoe deze regel dient te worden begrepen in het licht van de bestaande situatie. De huidige parkeergarage is immers 2417 geopend.	Reclamanten sluiten zich aan bij zienswijze VVE Zuidplein. Zie antwoord bij 12.17.	Wij stellen u voor deze zienswijze gegrond te verklaren. Zie voor de door ons voorgestelde wijziging ons voorstel bij 6.3.
22.18	De planregels ten aanzien van de beoogde nieuwe parkeergarage schieten verder tekort. Volgens VvE Zuidplein dient er een ruimtelijke reservering te komen voor 500 parkeerplaatsen en dient er ook gewaarborgd te zijn dat er een aansluiting op de winkellaag (2 <sup>e</sup> verdieping) komt. Dat laatste is door de thans opgenomen bouwhoogte (6 meter) niet mogelijk. Tevens dient voor een goede interne afwikkeling van het zoekverkeer in de parkeergarage(s), de nieuw te realiseren parkeergarage fysiek aan te sluiten op de parkeergarage(s) onder het bestaande	Reclamanten sluiten zich aan bij zienswijze VVE Zuidplein. Zie antwoord bij 12.18.	Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

	Inhoud zienswijze	Reactie zienswijze	Voorstel
	winkelcentrum. Deze noodzakelijke fysieke aansluiting is echter niet in het plan verankerd.		
22.19	De ontsluiting van het plangebied, waaronder de parkeervoorzieningen, is evenzeer gebrekkig geregeld. Het plan voorziet (daarmee) niet in een goede afwikkeling van het verkeer. In de in dit kader gedane onderzoeken wordt onvoldoende duidelijk gemaakt dat met de in het bestemmingsplan vervatte herontwikkeling een goede verkeersafwikkeling mogelijk is.	Reclamanten sluiten zich aan bij zienswijze VVE Zuidplein. Zie antwoord bij 12.19.	Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.
22.20	Mede gelet op het voorgaande dient volgens VvE Zuidplein te worden betwijfeld of het plan wel uitvoerbaar is. In ieder geval kan worden vastgesteld dat er volgens de planregels een geheel andere herontwikkeling wordt mogelijk gemaakt, dan is beschreven in de ruimtelijke onderbouwing.	Reclamanten sluiten zich aan bij zienswijze VVE Zuidplein. Zie antwoord bij 12.20.	Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.
22.21	Het plan bevat slechts een onderbouwing met betrekking tot de financiële uitvoerbaarheid (kostenverhaal). Over de economische uitvoerbaarheid van het plan is niets terug te vinden.	Reclamanten sluiten zich aan bij zienswijze VVE Zuidplein. Zie antwoord bij 12.21.	Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.



	Inhoud zienswijze	Reactie zienswijze	Voorstel
23.1	<p>In de planregels, artikel 5.3.1, sub a. is bepaald dat binnen het bestaande winkelcentrum (bestemming "Gemengd - 3") maximaal 57.850 m<sup>2</sup> bvo detailhandel is toegestaan. Het is VvE Zuidplein onduidelijk waarop dit aantal is gebaseerd. Enige onderbouwing ontbreekt. Binnen winkelcentrum Zuidplein is thans reeds meer detailhandel gevestigd, Een gevolg hiervan is onder meer dat er binnen het bestaande centrum geen ruimte meer is om tot een versterking of uitbreiding te komen, bijvoorbeeld in verband met de gewenste uitbreiding van de bestaande supermarkt, het optimaliseren van individuele winkelunits, de zogenaamde oost-westverbinding, het verbeteren van de routing, het herinrichten van het centrale plein etc. Het bestaande winkelcentrum wordt hiermee zonder goede redenen 'op slot gezet'.</p>	<p>Reclamanten sluiten zich aan bij zienswijze VVE Zuidplein. Zie antwoord bij 12.1.</p>	<p>Wij stellen u voor deze zienswijze deels gegrond te verklaren. Voor de voorgestelde wijzigingen verwijzen wij u naar ons voorstel bij 6.5.</p>
23.2	<p>Een goede planvergelijking is thans niet mogelijk. Het mag duidelijk zijn dat vaststelling van de juiste hoeveelheid meters detailhandel in de bestaande situatie ook van grote invloed is op de vraag in hoeverre er nog ruimte is voor uitbreiding, ook bezien in het licht van artikel 3.1.6, tweede lid, Bro (zie ook hierna)'. '</p>	<p>Reclamanten sluiten zich aan bij zienswijze VVE Zuidplein. Zie antwoord bij 12.2.</p>	<p>Wij stellen u voor deze zienswijze gegrond te verklaren. Voor de voorgestelde wijzigingen verwijzen wij u naar ons voorstel bij 6.5.</p>
23.3	<p>Gegeven in het bijzonder de wijze waarop de voorgenomen uitbreiding van het winkelcentrum thans in het plan is geregeld, is</p>	<p>Reclamanten sluiten zich aan bij zienswijze VVE Zuidplein. Zie antwoord bij 12.3.</p>	<p>Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.</p>

	Inhoud zienswijze	Reactie zienswijze	Voorstel
	<p>volgens VvE Zuidplein niet voldaan aan de vereisten van artikel 3.1.6, tweede lid, Bro. Noch de ruimtelijke onderbouwing, noch de daaraan ten grondslag liggende distributieve toets van BSP, tonen (afdoende) aan dat onderhavige nieuwe stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte. VvE Zuidplein betwijfelt of de behoefte op juiste wijze is afgewogen tegen het bestaande aanbod en evenzeer of het voorkomen van winkelleegstand op juiste wijze is onderkend althans meegewogen. Overigens, voor de andere functies dan detailhandel bevat het plan in het geheel geen onderbouwing, laat staan onderzoek.</p>		
23.4	<p>Voorts moet volgens VvE Zuidplein worden geconstateerd dat de distributieve toets uitgaat van een andere invulling van het Zuidplein dan thans planologisch maximaal mogelijk wordt gemaakt. Ook om die reden moet worden geconcludeerd dat het plan in strijd is met het bepaalde in artikel 3.1'6, tweede lid, Bro'.</p>	<p>Reclamanten sluiten zich aan bij zienswijze VVE Zuidplein. Zie antwoord bij 12.4.</p>	<p>Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.</p>
23.5	<p>Het plan voorziet evenmin in een kwalitatieve behoefte. Het thans voorliggende plan maakt ten onrechte ook een solitaire winkeluitbreiding mogelijk (zie ook hierna). Als gevolg daarvan zal geen sprake (meer) zijn van een versterking van het bestaande</p>	<p>Reclamanten sluiten zich aan bij zienswijze VVE Zuidplein. Zie antwoord bij 12.5.</p>	<p>Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren. Wel stellen wij u een aantal wijzigingen voor in relatie met deze zienswijze, daarvoor verwijzen wij u naar ons voorstel bij 12.8 en 12.11.</p>

	Inhoud zienswijze	Reactie zienswijze	Voorstel
	winkelcentrum, waarvan in de distributieve toets van BSP juist wel is uitgegaan, maar van een bedreiging daarvan. Als gevolg hiervan kan een zodanige leegstand ontstaan dat uit een oogpunt van een goede ruimtelijke ordening geen sprake meer is van een aanvaardbare situatie.		
23.6	Het plan laat een aanzienlijke uitbreiding van detailhandelsfuncties toe. Binnen de bestemmingen "Gemengd - 2" en "Gemengd - 4" gaat het in totaal om 8.750 m2 bvo. Het plan bevat, even aannemende dat wel in een behoefte wordt voorzien, ten onrechte geen althans een onvoldoende planologische verankering ten aanzien van aan deze uitbreiding te stellen beperkingen. Het plan bevat daarmee geen afdoende regeling van de wijze waarop de herontwikkeling van het winkelcentrum is beoogd en dus dient plaats te vinden, zoals ook blijkt uit de plantoelichting, de distributieve toets en bijvoorbeeld de structuurvisie Hart van Zuid.	Reclamanten sluiten zich aan bij zienswijze VVE Zuidplein. Zie antwoord bij 12.6.	Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.
23.7	Het plan bevat allereerst een veel te ruime locatie (bestemmings- en bouwvlak) alwaar de beoogde uitbreiding bij het bestaande winkelcentrum ("Gemengd - 4") kan worden gerealiseerd. Als gevolg hiervan is het ook mogelijk om een nagenoeg solitaire detailhandel uitbreiding te realiseren, die	Reclamanten sluiten zich aan bij zienswijze VVE Zuidplein. Zie antwoord bij 12.7.	Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

	Inhoud zienswijze	Reactie zienswijze	Voorstel
	afbreuk doet aan de beoogde (kwalitatieve) versterking van het winkelcentrum'.		
23.8	Daarnaast is de uitbreiding binnen de bestemming "Gemengd - 4" ten onrechte niet beperkt tot 6.250 m2 bvo. Bovenop de (onwenselijke) mogelijkheid dat een solitaire uitbreiding ontstaat, dreigt daarmee ook een te grote uitbreiding plaats te vinden. De ruimtelijke aanvaardbaarheid daarvan is ook niet onderzocht. Een derde gebrek is dat, in weerwil wederom van de distributieve toets, de specifieke detailhandelsbranches waaraan behoefte zou kunnen bestaan, niet in het plan zijn geregeld. Tot slot is ten onrechte niet verankerd dat de uitbreiding dient aan te sluiten op de bestaande winkellaag van het winkelcentrum (tweede verdieping) en is nagelaten te bepalen dat, aangrenzend aan de bus- en metroterminal, op maaiveldniveau of niveau 1 geen uitbreiding met winkel- en horecavoorzieningen dient plaats te vinden.	Reclamanten sluiten zich aan bij zienswijze VVE Zuidplein. Zie antwoord bij 12.8.	Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.
23.9	Voor alle andere (commerciële) functies die (extra) mogelijk worden gemaakt in het plan, is - op de bioscoopfunctie na - geen enkele beperking opgenomen. In theorie is het daardoor bijvoorbeeld ook mogelijk dat in het plan grootschalige (solitaire) horecavoorzieningen worden gerealiseerd' De ruimtelijke aanvaardbaarheid daarvan is echter	Reclamanten sluiten zich aan bij zienswijze VVE Zuidplein. Zie antwoord bij 12.9.	Wij stellen u voor deze zienswijze gegrond te verklaren en verwijzen naar de voorstellen bij 12.9.

	Inhoud zienswijze	Reactie zienswijze	Voorstel
	in het geheel niet gemotiveerd, laat staan onderzocht. Evenmin is verankerd dat de toevoeging van bedoelde functies dient aan te sluiten op de bestaande winkellaag, zodat de beoogde versterking van het Zuidplein daadwerkelijk gestalte kan krijgen.		
23.10	Kennelijk willen gemeente en ontwikkelaar de handen vrijhouden om de uitbreiding te realiseren op door hen gewenste wijze, ook als dat afbreuk doet aan (de versterking en de positie van) het bestaande winkelcentrum. Wat daarvan ook zij, de planregels zijn in zoverre niet verenigbaar met de ruimtelijke onderbouwing en distributieve toets.	Reclamanten sluiten zich aan bij zienswijze VVE Zuidplein. Zie antwoord bij 12.10.	Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.
23.11	In het verlengde van de vorige paragraaf is VvE Zuidplein van mening dat ten onrechte geen enkele (planologische) randvoorwaarde is gesteld aan de herontwikkeling die is voorzien aan de overzijde van het winkelcentrum (gebied langs Gooilandsingel met bestemming 'Gemengd - 2"). Als gevolg daarvan is het bijvoorbeeld zonder meer mogelijk om aldaar een supermarkt te realiseren. Dat spoort niet met de ruimtelijke onderbouwing, waaruit juist blijkt dat (een versterking van) de supermarktfunctie bij het huidige winkelcentrum dient te geschieden. In zoverre voldoet het plan overigens ook niet aan het advies van de regionale stuurgroep	Reclamanten sluiten zich aan bij zienswijze VVE Zuidplein. Zie antwoord bij 12.11.	Wij stellen u voor deze zienswijze gegrond te verklaren. Zie voor de door ons voorgestelde wijziging ons voorstel bij 12.11.

	Inhoud zienswijze	Reactie zienswijze	Voorstel
	grootschalige detailhandel. Volgens VvE Zuidplein dienen daarom nadere functieaanduidingen te worden opgenomen, op grond waarvan supermarkten binnen de bestemming "Gemengd - 2" worden uitgesloten en alleen kleinschalige winkelfuncties toelaatbaar worden geacht (bijv. met een maximaal bvo per winkel).		
23.12	VvE Zuidplein is verder van mening dat het concept van Grab & Go winkels niet thuishoort aan de overzijde van het winkelcentrum, maar gesitueerd dient te worden op de locatie waar het bestaande winkelcentrum aansluit op de bus- en metroterminal. Gegeven de aard van dit concept valt ruimtelijk gezien ook niette begrijpen waarom dit concept niet in de directe nabijheid van de bus- en metroterminal wordt gesitueerd (vgl. tevens de distributieve toets). Er is dan wel een "Grab", maar geen "Go".	Reclamanten sluiten zich aan bij zienswijze VVE Zuidplein. Zie antwoord bij 12.12.	Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.
23.13	Dat betekent dat de planregels erin dienen te voorzien dat het Grab & Go-gebied alleen binnen het bestaande winkelcentrum wordt gesitueerd en zodanig vorm krijgt dat de aansluiting tussen het bestaande winkelcentrum en de bus- en metroterminal ruimtelijk wordt geïntegreerd en dat aldus de toegankelijkheid (en daarmee kwaliteit) van het winkelcentrum wordt vergroot. Dat	Reclamanten sluiten zich aan bij zienswijze VVE Zuidplein. Zie antwoord bij 12.13.	Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

	Inhoud zienswijze	Reactie zienswijze	Voorstel
	betekent in ieder geval dat wordt verankerd dat de aansluiting op de tweede verdieping plaatsvindt alsook dat deze beperkt blijft tot maximaal 300 m2 bvo.		
23.14	Het plan is niet in overeenstemming met provinciale regelgeving en het provinciale en regionale beleid. Hierin is ondermeer bepaald, zoals overigens ook blijkt uit de plantoelichting zelf, dat de kwalitatieve versterking van de detailhandelsstructuur voorop dient te staan. Aan dat vereiste wordt niet voldaan, aangezien ook ontwikkelingen mogelijk worden gemaakt die afbreuk doen aan de bestaande detailhandelsstructuur. Realisatie van solitaire winkelvestigingen naast het bestaande winkelcentrum, betekenen immers geen versterking. Bovendien ontbreekt de benodigde regionale afstemming, terwijl deze op grond van de provinciale verordening zowel in het kader van de ladder voor duurzame verstedelijking als bij het mogelijk maken van nieuwe vierkante meters detailhandel (in de vorm van een REO-advies) vereist is.	Reclamanten sluiten zich aan bij zienswijze VVE Zuidplein. Zie antwoord bij 12.14.	Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.
23.15	Het plan bevat ten onrechte een wijzigingsbevoegdheid voor het toevoegen van nog eens 3.750 m' bvo winkelruimte. Ten onrechte is achterwege gelaten om te onderzoeken of deze uitbreiding wel in het belang van een goede ruimtelijke ordening is,	Reclamanten sluiten zich aan bij zienswijze VVE Zuidplein. Zie antwoord bij 12.15.	Wij stellen u voor deze zienswijze gegrond te verklaren en stellen u voor de wijzigingsbevoegdheid opgenomen in art. 6.4 te schrappen.

	Inhoud zienswijze	Reactie zienswijze	Voorstel
	althans of deze wel voorziet in een actuele, regionale behoefte. Dat gegeven dient in ieder geval reeds tot de conclusie te leiden dat de wijzigingsbevoegdheid ondeugdelijk is, omdat deze de ruimtelijke aanvaardbaarheid van de toevoeging van winkelruimte naar de toekomst verschuift. Die aanvaardbaarheid dient thans reeds aangetoond te zijn.		
23.16	Volgens VvE Zuidplein is niet voorzien in (voldoende waarborgen voor) een goede regeling van verkeer en parkeren. Uit de parkeerbalans kan niet worden afgeleid dat na herontwikkeling, gegeven de diverse maximaal planologische mogelijkheden, sprake zal zijn van voldoende parkeerplekken. Daarnaast wordt gevreesd voor extra overlast doordat bij Ahoy te weinig parkeervoorzieningen zijn.	Reclamanten sluiten zich aan bij zienswijze VVE Zuidplein. Zie antwoord bij 12.16.	Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.
23.17	Binnen het bestaande winkelcentrum ("Gemengd - 3") laat het plan alleen ondergeschikte parkeervoorzieningen toe. Het is VvE Zuidplein niet duidelijk wat hieronder dient te worden verstaan en hoe deze regel dient te worden begrepen in het licht van de bestaande situatie. De huidige parkeergarage is immers 2417 geopend.	Reclamanten sluiten zich aan bij zienswijze VVE Zuidplein. Zie antwoord bij 12.17.	Wij stellen u voor deze zienswijze gegrond te verklaren. Zie voor de door ons voorgestelde wijziging ons voorstel bij 6.3.
23.18	De planregels ten aanzien van de beoogde nieuwe parkeergarage schieten verder tekort. Volgens VvE Zuidplein dient er een ruimtelijke reservering te komen voor 500	Reclamanten sluiten zich aan bij zienswijze VVE Zuidplein. Zie antwoord bij 12.18.	Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.



	Inhoud zienswijze	Reactie zienswijze	Voorstel
	<p>parkeerplaatsen en dient er ook gewaarborgd te zijn dat er een aansluiting op de winkellaag (2" verdieping) komt. Dat laatste is door de thans opgenomen bouwhoogte (6 meter) niet mogelijk. Tevens dient voor een goede interne afwikkeling van het zoekverkeer in de parkeergarage(s), de nieuw te realiseren parkeergarage fysiek aan te sluiten op de parkeergarage(s) onder het bestaande winkelcentrum. Deze noodzakelijke fysieke aansluiting is echter niet in het plan verankerd.</p>		
23.19	<p>De ontsluiting van het plangebied, waaronder de parkeervoorzieningen, is evenzeer gebrekkig geregeld. Het plan voorziet (daarmee) niet in een goede afwikkeling van het verkeer. In de in dit kader gedane onderzoeken wordt onvoldoende duidelijk gemaakt dat met de in het bestemmingsplan vervatte herontwikkeling een goede verkeersafwikkeling mogelijk is.</p>	<p>Reclamanten sluiten zich aan bij zienswijze VVE Zuidplein. Zie antwoord bij 12.19.</p>	<p>Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.</p>
23.20	<p>Mede gelet op het voorgaande dient volgens VvE Zuidplein te worden betwijfeld of het plan wel uitvoerbaar is. In ieder geval kan worden vastgesteld dat er volgens de planregels een geheel andere herontwikkeling wordt mogelijk gemaakt, dan is beschreven in de ruimtelijke onderbouwing.</p>	<p>Reclamanten sluiten zich aan bij zienswijze VVE Zuidplein. Zie antwoord bij 12.20.</p>	<p>Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.</p>
23.21	<p>Het plan bevat slechts een onderbouwing met betrekking tot de financiële uitvoerbaarheid</p>	<p>Reclamanten sluiten zich aan bij zienswijze VVE Zuidplein. Zie antwoord bij 12.21.</p>	<p>Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.</p>

**Inhoud zienswijze****Reactie zienswijze****Voorstel**

	(kostenverhaal). Over de economische uitvoerbaarheid van het plan is niets terug te vinden.		
--	---	--	--

A



## Amendement 'Luifel busbaan'

De gemeenteraad van Rotterdam, in vergadering bijeen op 5 november 2015, ter bespreking van Hart van Zuid;

### Besluit:

#### Artikel 13.2.1 Algemeen

"Op de in artikel 13.1 bedoelde gronden mag niet worden gebouwd, behoudens:

d. overhangende bouwdelen aan gebouwen als bedoeld in het artikel 13.1 onder h, niet dieper dan 3 meter uit de gevel en ten minste 2,2 meter boven maaiveld;"

#### te vervangen door:

"Op de in artikel 13.1 bedoelde gronden mag niet worden gebouwd, behoudens:

d. overhangende bouwdelen aan gebouwen als bedoeld in het artikel 13.1 onder g, niet dieper dan 9 meter uit de gevel en ten minste 2,2 meter boven maaiveld, inclusief een constructieve voorziening ten behoeve daarvan;"



Jan-Willem Verheij  
VVD-Rotterdam

---

### Toelichting:

De Zuiderterrasflats krijgen overlast van de gewijzigde busroutes. Een uitgebreide luifel kan hier een oplossing voor bieden. Het voorliggende bestemmingsplan maakt een uitgebreide luifel niet mogelijk. Door aanpassing van het bestemmingsplan een uitgebreide luifel in de toekomst mogelijk houden.



## Amendement: Geen voorkeursvariant 'patio B'

De gemeenteraad van Rotterdam bijeen op 5 november 2015 ter bespreking van de gewijzigde structuurvisie en het bestemmingsplan 'Hart van Zuid'.

*Besluit:*

1. De toelichting van het bestemmingsplan op de volgende punten aan te passen:
  - a. Paragraaf 2.4, pagina 14: "Daarnaast is gekozen voor de patiovariant B als busvariant in het voorkeursalternatief." vervangen door "Ten aanzien van de busvarianten zijn nog diverse varianten mogelijk in dit bestemmingsplan en zal een definitieve afweging gemaakt worden bij de uitwerking van de plannen".
  - b. Paragraaf 5.3, pag. 39: "De voorkeursvariant, patio B, heeft een maximale geluidsbelasting van 66 dB." vervangen door "De variant patio B heeft een maximale geluidsbelasting van 66 dB."
2. Zienswijze 1.4 in plaats van "gedeeltelijk gegrond" "gegrond" te verklaren.
3. De toelichting bij gegrond verklaren zienswijze 2.3 aan te passen door het verwijderen van de zin "Met name in relatie tot geluid en langere rij- en overstaptijden is gekozen voor de zogenaamde patiovariant."

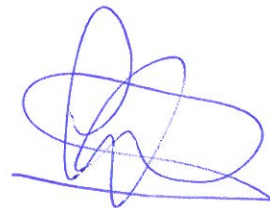
4. De toelichting bij gegrond verklaren zienswijze 2.3 aan te passen door de zin *"De patiovariant inclusief eventueel benodigde mitigerende maatregelen vormt het vertrekpunt voor verdere uitwerking, waarbij ook de bewoners van het gebied betrokken zullen worden."* te vervangen door de zin *"Bij de definitieve keuze voor een busvariant in het kader van de verdere uitwerking zullen ook de bewoners van het gebied betrokken worden"*.
5. Zienswijze 3.9 *"gedeeltelijk gegrond verklaren"* in plaats van *"ongegrond"*. De toelichting *"De keuze voor de patiovariant in plaats van de maaiveldvariant is gemaakt, gezien de beperkte verschillen in ruimtelijke kwaliteit en de slechter score van de maaiveldvariant op rijtijden voor de bussen en overstaptijden en in mindere mate op geluid. Ook in de patiovariant wordt lucht op de gooilandsingel gecreëerd."* vervangen door *"De definitieve keuze voor een variant is niet gemaakt. In de vergelijking tussen patiovariant en maaiveldvariant zijn beperkte verschillen te constateren in ruimtelijke kwaliteit en de slechter score van de maaiveldvariant op rijtijden voor de bussen en overstaptijden en in mindere mate op geluid. Ook in de patiovariant wordt lucht op de gooilandsingel gecreëerd."*
6. De toelichting bij ongegrond verklaren zienswijze 3.22 aanpassen door het verwijderen van de zin *"In het voorkeursalternatief is de patiovariant B opgenomen. Deze zal in principe ook de basis zijn voor verdere uitwerking."*
7. De toelichting bij gedeeltelijk gegrond verklaren zienswijze 3.36 aanpassen door het verwijderen van de zin *"Dit aspect was ook één van de afwegingen in de keuze voor het voorkeursalternatief."*
8. De toelichting bij gegrond verklaren zienswijze 14.10 aan te passen door het verwijderen van de zin *"Dat is de zogenaamde patiovariant."*



Setkin Sies  
ChristenUnie-SGP



Querien Velter  
SP



Luuk Wilson  
Leefbaar Rotterdam

Daniëlle Knieriem  
CDA

Nils Berndsen  
D66

Judith Bokhove  
Groenlinks

Jan Willem Verheij  
VVD

Leo Bruijn  
PvdA

JEROEN v.d. LEE  
PvdD

Toelichting:

Binnen het huidige bestemmingsplan zijn alle varianten voor de afwikkeling van de mobiliteitsstromen – en dan met name het busverkeer – nog mogelijk. Gezien het aankomende participatieproces met bewoners en de RET achten de indieners het onwenselijk op voorhand een voorkeursvariant vast te stellen middels het bestemmingsplan en de structuurvisie 'Hart van Zuid'. Door middel van dit amendement wordt dit gecorrigeerd.