

Bijlage 5: zienswijzenrapportage

Zienswijzenrapportage bestemmingsplan “Manege Kralingse Bos”

A. Terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan

Het ontwerpbestemmingsplan “Manege Kralingse Bos” heeft gedurende 6 weken voor een ieder ter inzage gelegen, te weten met ingang van 5 november t/m 17 december 2009. Op woensdag 11 november is daarnaast een informatieavond georganiseerd.

B. Bijbehorende stukken

Gelijktijdig met het ontwerpbestemmingsplan hebben de volgende stukken ter inzage gelegen:

1. nvt.

C. Reclamanten

De terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan leidde tot de indiening van schriftelijke zienswijzen door 8 reclamanten.

D. Ontvankelijkheid

De zienswijzen zijn aan u gericht en tijdig ingekomen, zodat reclamanten in hun zienswijzen kunnen worden ontvangen.

E. Samenvatting en beantwoording schriftelijke zienswijzen

1.

1.1 Samenvatting deel 1.1 van de zienswijze.

Reclamant stelt dat, naar aanleiding van de al eerder ingediende overlegreactie, het bestemmingsplan onvoldoende is aangepast op het aangedragen punt, betrekking hebbende op water. In de toelichting van het plan wordt aangegeven dat een grote verzamelbak van 1.350 m² onder het CHIO-gebouw wordt gerealiseerd om het hemelwater op te vangen. Echter, dit dient juridisch te worden gewaarborgd door in de regels bij de betreffende bestemming, de hoeveelheid te bergen water, alsnog op te nemen. Ook het infiltreren in de bodem van het overtollige hemelwater dient juridisch te worden vastgelegd. Op deze wijze wordt juridisch gewaarborgd dat het toenemende verhard oppervlak wordt gecompenseerd.

Reactie

Artikel 3, “Sport - Manege”, wordt op de volgende wijze aangevuld:

- lid 3.1., onder d: toevoegen na ‘groen-’: ‘water- en waterbergende’
- nieuw lid 3.3. “specifieke gebruiksregels”, met de volgende inhoud:
Binnen de bestemming dienen verminderde infiltratiemogelijkheden voor hemelwater, als gevolg van toevoeging van bebouwing en verharding, te worden gecompenseerd. Dit dient te geschieden:
 - a. middels het graven van nieuw oppervlaktewater, waarbij 10% van de toename aan bebouwing en verharding in vierkante meters dient te worden gerealiseerd; of
 - b. middels het ondergronds opvangen van het hemelwater in bijvoorbeeld een verzamelbak. Een dergelijke voorziening dient tenminste het oppervlak te beslaan van de toename aan bebouwing en verharding. Overtollig hemelwater dient via een overloop in de bodem te worden geïnfiltreerd.

Conclusie

Wij stellen u voor de zienswijze gegrond te verklaren en het ontwerpbestemmingsplan op het volgende punt te wijzigen:

Artikel 3 wordt aangevuld.

2.

2.1. Samenvatting deel 2.1. van de zienswijze

Voor reclamant is het onduidelijk hoe diverse benamingen zich onderling verhouden: er wordt gesproken over manege De Jockey, Manege Kralingsche Bos en een vereniging van leden onder de naam De Jockey Club. Maar deze behelst toch geen manege? Wat is overigens hun juridische status?

Reactie

De eigennaam van het manegecomplex aan de Kralingseweg is "De Rotterdamsche Manège". De officiële naam van De Jockey Club is "Sociëteit gevestigd in de Rotterdamsche Manège 'De Jockey Club'", een vereniging opgericht op 30 september 1837. De juridische status van de vereniging is overigens niet relevant voor (de opzet van) het bestemmingsplan.

De naam van het nieuwe bestemmingsplan betreft: "Manege Kralingse Bos". Bij de naamgeving van bestemmingsplannen wordt vaak een naam gekozen die voor een ieder zoveel mogelijk in één oogopslag duidelijk maakt waar het plan betrekking op heeft. In dit geval is daarom niet gekozen om het bestemmingsplan te vernoemen naar de sociëteit of de eigennaam van de manege, omdat dat verwarring zou kunnen opleveren.

Conclusie

Wij stellen u voor dit gedeelte van de zienswijze ongegrond te verklaren.

2.2. Samenvatting deel 2.2 van de zienswijze

Het plan is hekel van gedachten van overlast, geluid en parkeren. In eerste instantie denkt reclamant aan een vergunning van de bouw van stallen en tribune en ook aan een uitgebreide(re) horecavergunning om feesten en partijen te organiseren. Deze zaken dienen apart behandeld te worden.

Reactie

Dit nieuwe bestemmingsplan op zichzelf heeft geen extra overlast tot gevolg, omdat alleen een nieuw gebouw mogelijk wordt gemaakt op dezelfde plaats als waar jaarlijks reeds een tijdelijk gebouw wordt opgericht. Het huidige aantal paarden en pony's op de locatie neemt nagenoeg niet toe en de huidige activiteiten in het clubhuis blijven ongewijzigd. Het plan voorziet daarmee niet in een verergering van (negatieve) milieuaspecten. Wel kan het zo zijn, dat bij de daadwerkelijke planuitvoering hinder ontstaat. Dit is nader af te wegen; het uitvoeringsaspect staat los van de juridisch-planologische regeling. Een nadere afweging kan plaatsvinden in bijvoorbeeld een milieuvergunning.

In de toelichting van het bestemmingsplan wordt daarnaast puntsgewijs ingegaan op de aspecten hinder, geluid en parkeren. Deze aspecten zijn planologisch afgewogen en geconcludeerd is, dat het bestemmingsplan zelf niet leidt tot meer hinder. Vermeld is in het bestemmingsplan bijvoorbeeld, dat geluidhinder naar aanleiding van verkeerslawaaï niet aan de orde is. Dit omdat geen sprake is van een extra verkeersaantrekkende werking. Aangaande hinder n.a.v. uittredend geluid of milieuzonering, wordt geconcludeerd dat in de huidige én toekomstige terreininrichting voldaan wordt aan de richtafstanden die de VNG-brochure "Bedrijven en milieuzonering" voorschrijft.

Voor de nieuwe terreininrichting van het manegeterrein wordt overigens een aanpassing op de bestaande milieuvergunning voorgestaan. In die milieuvergunning wordt nauwkeurig vastgelegd waar eventuele hinderbronnen (zoals mestplaats of lichtmasten) zich bevinden. Hier mag dan niet van worden afgeweken. Bij het verlenen van de aangepaste milieuvergunning worden dergelijke aspecten nauwkeurig afgewogen. Indien op een bepaald punt niet wordt voldaan aan de van kracht zijnde wet- en regelgeving, wordt de vergunning niet afgegeven. Een minimale overlast als gevolg van hinder naar aanleiding van is gezien het bovenstaande gewaarborgd. Bovendien zal de nieuwe milieuvergunning ten aanzien van de bestaande vergunning nauwelijks wijzigen; het zal bijvoorbeeld waarschijnlijk gaan om een kleine verschuiving van enkele masten.

Het CHIO-bestuur probeert eventuele hinder, die kan uitgaan van tijdelijke evenementen, zoals het CHIO, zoveel mogelijk te beperken.

Conclusie

Wij stellen u voor dit gedeelte van de zienswijze ongegrond te verklaren.

2.3. Samenvatting deel 2.3 van de zienswijze

Het laat ook niet onverlet om na te gaan inzake parkeergelegenheid (waar, hoe en veilig?).

Reactie

Er dient, voor wat betreft het parkeren, onderscheid te worden gemaakt in de situatie waarbij er geen grootschalig evenement is, en de situatie waarbij er wel een grootschalig evenement is. Parkeerbalansberekeningen laten zien dat er in de situatie, wanneer er geen grootschalig evenement is, voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein aanwezig zijn om te kunnen voldoen aan de geldende parkeernormen. Omdat met de realisatie van het plan het aantal aanwezige paarden / pony's nagenoeg niet wordt vergroot, dienen er in de situatie wanneer er geen grootschalig evenement is, naar aanleiding van het plan ook geen nieuwe parkeervoorzieningen te worden aangelegd.

Het is een ander verhaal op het moment dat er wel een grootschalig evenement is. Reeds in de huidige situatie is er op zo'n moment niet voldoende ruimte op het manegecomplex om al het parkeren op het eigen terrein op te lossen. Het plan brengt daar nu ook geen veranderingen in aan. Fysiek zijn er simpelweg geen mogelijkheden om nog nieuwe plekken aan te leggen, omdat het manegeterrein aan alle zijdes is omsloten door intensief gebruikt (groen)stedelijk gebied, en het niet wenselijk is dat bomen worden gekapt of (waardevolle) bebouwing wordt gesloopt. Daarom is en blijft het de enige mogelijkheid om uit te wijken naar parkeergelegenheden buiten het terrein, of het nieuwe gebouw nu wel of niet wordt gerealiseerd. Immers, het nieuwe gebouw zou slechts een jaarlijks terugkerend tijdelijk gebouw vervangen. Naar aanleiding van het plan vindt er daarom geen toename van de vraag naar parkeerplekken plaats; het bestemmingsplan op zichzelf leidt niet tot meer hinder.

Het is overigens uitdrukkelijk niet de bedoeling, het aantal grootschalige evenementen fors uit te breiden ten opzichte van de huidige situatie. Wel kunnen er meer kleinschalige evenementen worden gehouden, maar daarbij zal op eigen terrein geparkeerd worden. Of het aantal kleinschalige evenementen overigens daadwerkelijk zal toenemen, staat los van de realisatie van het CHIO-gebouw en dus ook van dit bestemmingsplan.

Het kan zo zijn, dat - buiten deze bestemmingsplanprocedure om - bij de daadwerkelijke planuitvoering hinder ontstaat. Dit is nader af te wegen; het uitvoeringsaspect staat los van de juridisch-planologische regeling. Voor een grootschalig evenement als het CHIO wordt zo'n afweging gemaakt in de evenementenvergunning, waarover de initiatiefnemer te allen tijde en telkens opnieuw, dient te beschikken. Bij de afgifte van zo'n vergunning wordt door de gemeente een afweging gemaakt over of het vergunde past binnen de geldende kaders. Ook het parkeren is daarbij een (belangrijk) afwegingsaspect. Steeds wordt getracht het parkeren op een zo acceptabel mogelijke manier af te wikkelen.

Het is natuurlijk zo, dat de - blijkbaar als hinderlijk ondervonden - huidige parkeersituatie ten tijde van het CHIO (en andere evenementen) uiteraard goed moet worden verzorgd. Het CHIO-bestuur tracht, in samenwerking met de (deel)gemeente, naar een zo soepel mogelijk verloop van het evenement en hecht veel waarde aan een goede parkeeroplossing. Ook het CHIO is immers gebaat bij goede parkeervoorzieningen en goede bewegwijzering. Hierover worden jaarlijks afspraken gemaakt met de deelgemeente. Elk jaar wordt, direct na afloop van het CHIO, het evenement geëvalueerd. Het uitgangspunt van het CHIO is dat het parkeren zoveel mogelijk op één plek geconcentreerd moet zijn met goed en snel shuttlevervoer van en naar het terrein. Vooral dit laatste kan nog sterk verbeterd worden. Daarnaast wordt er gewerkt aan een betere bewegwijzering naar de officiële parkeerterreinen om te voorkomen dat bezoekers in de woonwijken terechtkomen. Dit is een voortdurend aandachtspunt voor het CHIO.

In de voorgaande jaren was het zo dat de gemeente in samenwerking met de politie een verkeers(afwikkelings)plan maakte voor het CHIO. Vanaf het komende jaar wordt dit door het CHIO zelf verzorgd. Het plan moet worden beoordeeld en goedgekeurd door de gemeente en de politie. Er bestaan reeds contacten tussen het CHIO en de bewonerscommissie, waarbij de plannen worden voorgelegd en besproken.

Conclusie

Wij stellen u voor dit gedeelte van de zienswijze ongegrond te verklaren.

2.4. Samenvatting deel 2.4 van de zienswijze

De bijbehorende stukken, waarin wordt gerefereerd, waren niet op de vermelde data ter beschikking.

Reactie

Per abuis is inderdaad wat fout gegaan tijdens het ter inzage leggen van het analoge ontwerpbestemmingsplan. Het plan was in eerste instantie niet in analoge versie aanwezig op het deelgemeentekantoor van Kralingen Crooswijk. Dit is later hersteld. Echter digitaal was het plan wel vanaf de eerste dag van de ter inzage legging in te zien; in de hal van het deelgemeentekantoor zijn daartoe twee computers aanwezig.

Conclusie

Wij stellen u voor dit gedeelte van de zienswijze ongegrond te verklaren.

2.5. Samenvatting deel 2.5 van de zienswijze

Reclamant overweegt om de raad in rechte te betrekken aangaande bovengemelde zaken, mocht het zover komen.

Reactie

Zowel de gemeente Rotterdam, de deelgemeente Kralingen-Crooswijk als de initiatiefnemers vanuit de manege / het CHIO, zijn van mening dat onderhavig bestemmingsplan voorziet in een maatschappelijke behoefte, die vanuit algemeen belang niet dient te worden genegeerd. Op een zorgvuldige wijze is de planvorming voor de bouw van het nieuwe CHIO-gebouw tot stand gekomen en alle relevante aspecten zijn afgewogen. Daarbij is niet op onoverkomelijke bezwaren gestuit. Wanneer reclamant het, na de totstandkoming van de zienswijzenrapportage en het vast te stellen bestemmingsplan, nog altijd niet eens is met de voorgenomen besluitvorming, bestaat er ten tijde van de vaststellingsprocedure door het college ook de mogelijkheid een hoorzitting in te gelasten. Reclamant kan dan desgewenst diens standpunt nader toelichten.

Conclusie

Wij stellen u voor dit gedeelte van de zienswijze ongegrond te verklaren.

3.

3.1. Samenvatting deel 3.1 van de zienswijze

Reclamant acht het goed dat Rotterdam het CHIO probeert in de stad te houden, maar dat het ruimtegebrek het bouwplan parten speelt. Zijn er geen andere locaties in Rotterdam te bedenken voor zo'n hippisch evenement?

Reactie

Er wordt veel waarde gehecht aan het mogen (blijven) organiseren van het jaarlijkse CHIO, een topsportevenement op wereldniveau. De Rotterdamsche Manège aan de Kralingseweg is een prachtig gelegen manegecomplex met een rijke uitstraling die voor een dergelijk evenement gewenst is. Het evenement heeft, juist op deze locatie, betekenis voor de stad. Het plan voorziet niet in een uitbreiding, maar in betere faciliteiten om de huidige activiteiten te kunnen voortzetten. De afgelopen jaren is al veel geïnvesteerd in de terreinen van de Rotterdamse Manège, waarmee het complex steeds beter geschikt werd voor dergelijke grote en belangrijke evenementen. Al met al wordt de huidige locatie bij uitstek geschikt geacht voor dit soort evenementen en is het wenselijk dat verdere professionalisering van het complex wordt bereikt, onder meer middels de bouw van het nieuwe CHIO-gebouw. Als elders in de stad een geheel nieuw complex zou moeten verrijzen, zouden daar veel te veel kosten mee gemoeid gaan en zouden de huidige kwaliteiten die het manegeterrein biedt, ten onrechte niet worden benut.

De situering van het nieuwe CHIO-gebouw op het manegeterrein is op een zorgvuldige wijze tot stand gekomen, juist omdat de ruimtelijke mogelijkheden op het terrein inderdaad beperkt zijn. De locatie is uiteindelijk bepaald door de situatie op het terrein zoals die jaarlijks tijdens het CHIO is. Het gebouw vervangt een groot tijdelijk gebouw dat elk jaar tijdens het CHIO opnieuw werd opgebouwd. Door meervoudig ruimtegebruik toe te passen (stapeling van diverse functies in het gebouw) wordt slim omgegaan met de beperkte ruimte en hoeven geen bestaande gebouwen te worden gesloopt en/of bomen te worden gekapt.

Conclusie

Wij stellen u voor de zienswijze ongegrond te verklaren.

3.2. Samenvatting deel 3.2 van de zienswijze

De voorstellen over de geplande veranderingen bieden geen soelaas voor het parkeerprobleem. Dit geldt nog zwaarder als de geplande verbouwing niet alleen bedoeld is voor het jaarlijkse CHIO, maar ook voor meerdere hippische evenementen. Er dienen voor het parkeerprobleem betere oplossingen gevonden te worden.

Reactie

Er dient, voor wat betreft het parkeren, onderscheid te worden gemaakt in de situatie waarbij er geen grootschalig evenement is, en de situatie waarbij er wel een grootschalig evenement is. Parkeerbalansberekeningen laten zien dat er in de situatie, wanneer er geen grootschalig evenement is, voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein aanwezig zijn om te kunnen voldoen aan de geldende parkeernormen. Omdat met de realisatie van het plan het aantal aanwezige paarden / pony's nagenoeg niet wordt vergroot, dienen er in de situatie wanneer er geen grootschalig evenement is, naar aanleiding van het plan ook geen nieuwe parkeervoorzieningen te worden aangelegd.

Het is een ander verhaal op het moment dat er wel een grootschalig evenement is. Reeds in de huidige situatie is er op zo'n moment niet voldoende ruimte op het manegecomplex om al het parkeren op het eigen terrein op te lossen. Het plan brengt daar nu ook geen veranderingen in aan. Fysiek zijn er simpelweg geen mogelijkheden om nog nieuwe plekken aan te leggen, omdat het manegeterrein aan alle zijdes is omsloten door intensief gebruikt (groen)stedelijk gebied, en het niet wenselijk is dat bomen worden gekapt of (waardevolle) bebouwing wordt gesloopt. Daarom is en blijft het de enige mogelijkheid om uit te wijken naar parkeergelegenheden buiten het terrein, of het nieuwe gebouw nu wel of niet wordt gerealiseerd. Immers, het nieuwe gebouw zou slechts een jaarlijks terugkerend tijdelijk

gebouw vervangen. Naar aanleiding van het plan vindt er daarom geen toename van de vraag naar parkeerplekken plaats; het bestemmingsplan op zichzelf leidt niet tot meer hinder.

Het is overigens uitdrukkelijk niet de bedoeling, het aantal grootschalige evenementen fors uit te breiden ten opzichte van de huidige situatie. Wel kunnen er meer kleinschalige evenementen worden gehouden, maar daarbij zal op eigen terrein geparkeerd worden. Of het aantal kleinschalige evenementen overigens daadwerkelijk zal toenemen, staat los van de realisatie van het CHIO-gebouw en dus ook van dit bestemmingsplan.

Het kan zo zijn, dat - buiten deze bestemmingsplanprocedure om - bij de daadwerkelijke planuitvoering hinder ontstaat. Dit is nader af te wegen; het uitvoeringsaspect staat los van de juridisch-planologische regeling. Voor een grootschalig evenement als het CHIO wordt zo'n afweging gemaakt in de evenementenvergunning, waarover de initiatiefnemer te allen tijde en telkens opnieuw, dient te beschikken. Bij de afgifte van zo'n vergunning wordt door de gemeente een afweging gemaakt over of het vergunde past binnen de geldende kaders. Ook het parkeren is daarbij een (belangrijk) afwegingsaspect. Steeds wordt getracht het parkeren op een zo acceptabel mogelijke manier af te wikkelen.

Het is natuurlijk zo, dat de - blijkbaar als hinderlijk ondervonden - huidige parkeersituatie ten tijde van het CHIO (en andere evenementen) uiteraard goed moet worden verzorgd. Het CHIO-bestuur tracht, in samenwerking met de (deel)gemeente, naar een zo soepel mogelijk verloop van het evenement en hecht veel waarde aan een goede parkeeroplossing. Ook het CHIO is immers gebaat bij goede parkeervoorzieningen en goede bewegwijzering. Hierover worden jaarlijks afspraken gemaakt met de deelgemeente. Elk jaar wordt, direct na afloop van het CHIO, het evenement geëvalueerd. Het uitgangspunt van het CHIO is dat het parkeren zoveel mogelijk op één plek geconcentreerd moet zijn met goed en snel shuttlevervoer van en naar het terrein. Vooral dit laatste kan nog sterk verbeterd worden. Daarnaast wordt er gewerkt aan een betere bewegwijzering naar de officiële parkeerterreinen om te voorkomen dat bezoekers in de woonwijken terechtkomen. Dit is een voortdurend aandachtspunt voor het CHIO.

In de voorgaande jaren was het zo dat de gemeente in samenwerking met de politie een verkeers(afwikkelings)plan maakte voor het CHIO. Vanaf het komende jaar wordt dit door het CHIO zelf verzorgd. Het plan moet worden beoordeeld en goedgekeurd door de gemeente en de politie. Er bestaan reeds contacten tussen het CHIO en de bewonerscommissie, waarbij de plannen worden voorgelegd en besproken.

Conclusie

Wij stellen u voor dit gedeelte van de zienswijze ongegrond te verklaren.

4.

4.1. Samenvatting deel 4.1. van de zienswijze

Reclamant heeft als exploitant van Café Restaurant "De Tuin" al 12 jaar enorme overlast van het CHIO. Dit vertaalt zich in slechte bereikbaarheid en geen parkeerplekken, aangezien deze zijn ingenomen door veewagens. Reclamant kan aantonen dat dit gepaard gaat met een enorme omzetsdaling. Bij reclamant valt de uitbreiding van de manege om meer evenementen te verzorgen, dan ook niet in goede aarde. Hoe is bovendien uitbreiding van evenementen in een stiltegebied mogelijk; is de stempel van 'stiltegebied' komen te vervallen?

Reactie

Het CHIO betreft een incidenteel evenement met een aanzienlijke maatschappelijke betekenis. Ten tijde van het CHIO is er een grote toestroom van publiek, maar ook van paardentrailers en -vrachtwagens richting het manegeterrein. Het is uitdrukkelijk niet de bedoeling dat er wordt geparkeerd op de parkeerplaatsen bij café restaurant "De Tuin", evenmin als dat de bedoeling is ter plaatse van andere openbare of semi-openbare parkeerplaatsen. Ten tijde van het evenement vindt hierop toezicht plaats door middel van parkeerwachters, die het verkeer naar de daarvoor bestemde locatie verwijzen.

Er dient, voor wat betreft het parkeren, onderscheid te worden gemaakt in de situatie waarbij er geen grootschalig evenement is, en de situatie waarbij er wel een grootschalig evenement is. Parkeerbalansberekeningen laten zien dat er in de situatie, wanneer er geen grootschalig evenement is, voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein aanwezig zijn om te kunnen voldoen aan de geldende parkeernormen. Omdat met de realisatie van het plan het aantal aanwezige paarden / pony's nagenoeg niet wordt vergroot, dienen er in de situatie wanneer er geen grootschalig evenement is, naar aanleiding van het plan ook geen nieuwe parkeervoorzieningen te worden aangelegd.

Het is een ander verhaal op het moment dat er wel een grootschalig evenement is. Reeds in de huidige situatie is er op zo'n moment niet voldoende ruimte op het manegecomplex om al het parkeren op het eigen terrein op te lossen. Het plan brengt daar nu ook geen veranderingen in aan. Fysiek zijn er simpelweg geen mogelijkheden om nog nieuwe plekken aan te leggen, omdat het manegeterrein aan alle zijdes is omsloten door intensief gebruikt (groen)stedelijk gebied, en het niet wenselijk is dat bomen worden gekapt of (waardevolle) bebouwing wordt gesloopt. Daarom is en blijft het de enige mogelijkheid om uit te wijken naar parkeergelegenheden buiten het terrein, of het nieuwe gebouw nu wel of niet wordt gerealiseerd. Immers, het nieuwe gebouw zou slechts een jaarlijks terugkerend tijdelijk gebouw vervangen. Naar aanleiding van het plan vindt er daarom geen toename van de vraag naar parkeerplekken plaats; het bestemmingsplan op zichzelf leidt niet tot meer hinder.

Het is overigens uitdrukkelijk niet de bedoeling, het aantal grootschalige evenementen fors uit te breiden ten opzichte van de huidige situatie. Wel kunnen er meer kleinschalige evenementen worden gehouden, maar daarbij zal op eigen terrein geparkeerd worden. Of het aantal kleinschalige evenementen overigens daadwerkelijk zal toenemen, staat los van de realisatie van het CHIO-gebouw en dus ook van dit bestemmingsplan.

Het kan zo zijn, dat - buiten deze bestemmingsplanprocedure om - bij de daadwerkelijke planuitvoering hinder ontstaat. Dit is nader af te wegen; het uitvoeringsaspect staat los van de juridisch-planologische regeling. Voor een grootschalig evenement als het CHIO wordt zo'n afweging gemaakt in de evenementenvergunning, waarover de initiatiefnemer te allen tijde en telkens opnieuw, dient te beschikken. Bij de afgifte van zo'n vergunning wordt door de gemeente een afweging gemaakt over of het vergunde past binnen de geldende kaders. Ook het parkeren is daarbij een (belangrijk) afwegingsaspect. Steeds wordt getracht het parkeren op een zo acceptabel mogelijke manier af te wikkelen.

Het is natuurlijk zo, dat de - blijkbaar als hinderlijk ondervonden - huidige parkeersituatie ten tijde van het CHIO (en andere evenementen) uiteraard goed moet worden verzorgd. Het CHIO-bestuur tracht, in samenwerking met de (deel)gemeente, naar een zo soepel mogelijk verloop van het evenement en hecht veel waarde aan een goede parkeeroplossing. Ook het CHIO is immers gebaat bij goede parkeervoorzieningen en goede bewegwijzering. Hierover worden jaarlijks afspraken gemaakt met de deelgemeente. Elk jaar wordt, direct na afloop van het CHIO, het evenement geëvalueerd. Het uitgangspunt van het CHIO is dat het parkeren zoveel mogelijk op één plek geconcentreerd moet zijn met goed en snel shuttlevervoer van en naar het terrein. Vooral dit laatste kan nog sterk verbeterd worden. Daarnaast wordt er gewerkt aan een betere bewegwijzering naar de officiële parkeerterreinen om te voorkomen dat bezoekers in de woonwijken terechtkomen. Dit is een voortdurend aandachtspunt voor het CHIO.

In de voorgaande jaren was het zo dat de gemeente in samenwerking met de politie een verkeers(afwikkelings)plan maakte voor het CHIO. Vanaf het komende jaar wordt dit door het CHIO zelf verzorgd. Het plan moet worden beoordeeld en goedgekeurd door de gemeente en de politie. Er bestaan reeds contacten tussen het CHIO en de bewonerscommissie, waarbij de plannen worden voorgelegd en besproken.

Voor wat betreft het aspect 'stiltegebied': het oostelijk deel van het Kralingse Bos is benoemd als statig wandelbos. Het karakter van dit gedeelte is een ouder bosgebied waar in rust (stilte) lekker gewandeld kan worden.

Een eventueel stiltegebied in dit deel van het bos is niet zo benoemd in het (oude) bestemmingsplan en ook niet in het onderliggende integraal structuurplan buitenruimte Kralingse Bos. Evenmin spreekt (het ontwerp van) de nieuwe Provinciale Structuurvisie van een 'stiltegebied'.

Van een 'stiltegebied' is derhalve geen sprake.

Conclusie

Wij stellen u voor dit gedeelte van de zienswijze ongegrond te verklaren.

4.2. Samenvatting deel 4.2. van de zienswijze

Reclamant vraagt wat de consequenties van de uitbreiding van de manege zijn voor de Plaszoom, en dan met name gericht op de evenementen.

Reactie

Het bestemmingsplan voorziet niet in een uitbreiding van de manege, maar in betere faciliteiten om de huidige activiteiten te kunnen voortzetten. Dat er op de gronden evenementen georganiseerd mogen worden is niets nieuws ten opzichte van het huidige bestemmingsplan. Het bestemmingsplan zelf leidt daarom niet tot extra hinder.

Voor het houden van een dergelijk evenement dient de initiatiefnemer te allen tijde en telkens opnieuw, te beschikken over een evenementenvergunning. Bij de afgifte van zo'n vergunning wordt door de gemeente een afweging gemaakt over of het vergunde past binnen de geldende kaders. Ook het parkeren is daarbij een belangrijk afwegingsaspect.

Vooralsnog is het grotendeels onbekend welke grote evenementen naast het CHIO de komende tijd zullen worden gerealiseerd. De locatie is nog in de race om diverse grote evenementen binnen te halen. In ieder geval zal in de zomer van 2011 het EK Dressuur worden georganiseerd. Dit EK wordt niet los van het CHIO georganiseerd maar direct aansluitend, zodat de overlast niet twee keer in een jaar plaatsvindt. Dat zou ook zoveel mogelijk gelden voor andere evenementen op deze schaal.

Het CHIO-bestuur heeft niet de mogelijkheden om meerdere keren per jaar een evenement als het CHIO te organiseren, niet qua financiële middelen en niet qua organisatie. Daarnaast geldt uiteraard dat bij welk evenement dan ook, de organisatie er alles aan gelegen is om de hinder naar de omgeving zoveel als mogelijk in te perken.

Verwacht wordt overigens, dat de toeloop van toeschouwers en deelnemers voor een horecagelegenheid als "De Tuin" waarschijnlijk niet alleen tot overlast zal leiden maar ook tot omzet en bekendheid bij een groter publiek.

Conclusie

Wij stellen u voor dit gedeelte van de zienswijze ongegrond te verklaren.

5.

5.1 Samenvatting deel 5.1 van de zienswijze

De ambitie, om naast het CHIO ook facilitator te zijn van andere grote hippische evenementen, betekent dat gedurende meerdere langdurige periodes een zeer zware aanslag op de normale manegeactiviteiten wordt gedaan. Dit kan leiden tot verlies van inkomsten voor de manege, doordat pensionklanten zich genoodzaakt zien een om hun paard ergens anders onder te brengen.

Reactie

Het bestemmingsplan voorziet niet in een uitbreiding van de manege, maar in betere faciliteiten om de huidige activiteiten te kunnen voortzetten. Dat er op de gronden evenementen georganiseerd mogen worden is niets nieuws ten opzichte van het huidige bestemmingsplan. Het bestemmingsplan zelf leidt daarom niet tot extra hinder.

Voor het houden van een dergelijk evenement dient de initiatiefnemer te allen tijde en telkens opnieuw, te beschikken over een evenementenvergunning. Bij de afgifte van zo'n vergunning wordt door de gemeente een afweging gemaakt over of het vergunde past binnen de geldende kaders. Ook het parkeren is daarbij een belangrijk afwegingsaspect.

Vooralsnog is het grotendeels onbekend welke grote evenementen naast het CHIO de komende tijd zullen worden gerealiseerd. De locatie is nog in de race om diverse grote evenementen binnen te halen. In ieder geval zal in de zomer van 2011 het EK Dressuur worden georganiseerd. Dit EK wordt niet los van het CHIO georganiseerd maar direct aansluitend, zodat de overlast niet twee keer in een jaar plaatsvindt. Dat zou ook zoveel mogelijk gelden voor andere evenementen op deze schaal.

Het CHIO-bestuur heeft niet de mogelijkheden om meerdere keren per jaar een evenement als het CHIO te organiseren, niet qua financiële middelen en niet qua organisatie. Daarnaast geldt uiteraard dat bij welk evenement dan ook, de organisatie er alles aan gelegen is om de hinder naar de omgeving zoveel als mogelijk in te perken.

Het is daarnaast ook vanuit de manege / bestuur CHIO niet wenselijk dat pensionklanten al te veel nadeel ondervinden van (tijdelijke) evenementen. De locatie is in eerste instantie een manege, waar ruiters het gehele jaar door zo veel mogelijk kunnen paardrijden en hun paard of pony kunnen onderbrengen. De huidige situatie, waarin hooguit enkele malen per jaar een evenement wordt georganiseerd, is voor de meeste pensionklanten nog acceptabel. Wanneer dit aantal evenementen exorbitant zou toenemen, zou er te veel overlast ontstaan voor de pensionklanten. Dit acht zowel het manegebestuur als stichting CHIO niet wenselijk.

Conclusie

Wij stellen u voor dit gedeelte van de zienswijze ongegrond te verklaren.

5.2 Samenvatting deel 5.2 van de zienswijze

Deze (internationale) evenementen betekenen een zeer grote belasting gedurende langere periode van de omgeving, zoals nu ook al het geval is tijdens het CHIO. Dit betreft onder meer het afsluiten van grote delen van het bos gedurende een periode van circa 2 maanden. Grote delen van de grasmatten zijn voorts in de mooiste periode van het jaar onbegaanbaar vanwege nieuw ingezaaid gras.

Reactie

Het bestemmingsplan voorziet niet in een uitbreiding van de manege, maar in betere faciliteiten om de huidige activiteiten te kunnen voortzetten. Dat er op de gronden evenementen georganiseerd mogen worden is niets nieuws ten opzichte van het huidige bestemmingsplan. Het bestemmingsplan zelf leidt daarom niet tot extra hinder.

Voor het houden van een dergelijk evenement dient de initiatiefnemer te allen tijde en telkens opnieuw, te beschikken over een evenementenvergunning. Bij de afgifte van zo'n vergunning wordt door de gemeente een afweging gemaakt over of het vergunde past binnen de geldende kaders. Ook het parkeren is daarbij een belangrijk afwegingsaspect.

Vooralsnog is het grotendeels onbekend welke grote evenementen naast het CHIO de komende tijd zullen worden gerealiseerd. De locatie is nog in de race om diverse grote evenementen binnen te halen. In ieder geval zal in de zomer van 2011 het EK Dressuur worden georganiseerd. Dit EK wordt niet los van het CHIO georganiseerd maar direct aansluitend, zodat de overlast niet twee keer in een jaar plaatsvindt. Dat zou ook zoveel mogelijk gelden voor andere evenementen op deze schaal.

Het CHIO-bestuur heeft niet de mogelijkheden om meerdere keren per jaar een evenement als het CHIO te organiseren, niet qua financiële middelen en niet qua organisatie. Daarnaast geldt uiteraard dat bij welk evenement dan ook, de organisatie er alles aan gelegen is om de hinder naar de omgeving zoveel als mogelijk in te perken.

Ten tijde van evenementen, welke overigens incidenteel zullen blijven plaatsvinden, zal een grote mate van zorgvuldigheid aangaande hinder naar de omgeving van toepassing zijn. Het is de organiserende partijen alles aan gelegen de hinder naar de omgeving toe zoveel als mogelijk in te perken. Ten tijde van het CHIO betreft de afsluiting slechts een klein deel van het bos; het grootste gedeelte van het bos is gewoon openbaar toegankelijk.

Alleen tijdens het CHIO en aanverwante grootschalige evenementen zoals een incidenteel EK zal een gedeelte van het bos wordt afgesloten. Voor alle andere wedstrijden die nu ook al op het manegeterrein plaatsvinden, wordt het bos niet afgesloten. Alle wedstrijden behalve het CHIO zijn vrij toegankelijk voor iedere buurtbewoner.

Conclusie

Wij stellen u voor dit gedeelte van de zienswijze ongegrond te verklaren.

5.3 Samenvatting deel 5.3 van de zienswijze

Gedurende een week is een zeer belangrijke verkeersader - de Kralingseweg - volledig afgesloten en wordt de buurt tot in de ruime omtrek opgezaaid met een parkeerprobleem.

Reactie

Er dient, voor wat betreft het parkeren, onderscheid te worden gemaakt in de situatie waarbij er geen grootschalig evenement is, en de situatie waarbij er wel een grootschalig evenement is. Parkeerbalansberekeningen laten zien dat er in de situatie, wanneer er geen grootschalig evenement is, voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein aanwezig zijn om te kunnen voldoen aan de geldende parkeernormen. Omdat met de realisatie van het plan het aantal aanwezige paarden / pony's nagenoeg niet wordt vergroot, dienen er in de situatie wanneer er geen grootschalig evenement is, naar aanleiding van het plan ook geen nieuwe parkeervoorzieningen te worden aangelegd.

Het is een ander verhaal op het moment dat er wel een grootschalig evenement is. Reeds in de huidige situatie is er op zo'n moment niet voldoende ruimte op het manegecomplex om al het parkeren op het eigen terrein op te lossen. Het plan brengt daar nu ook geen veranderingen in aan. Fysiek zijn er simpelweg geen mogelijkheden om nog nieuwe plekken aan te leggen, omdat het manegeterrein aan alle zijdes is omsloten door intensief gebruikt (groen)stedelijk gebied, en het niet wenselijk is dat bomen worden gekapt of (waardevolle) bebouwing wordt gesloopt. Daarom is en blijft het de enige mogelijkheid om uit te wijken naar parkeergelegenheden buiten het terrein, of het nieuwe gebouw nu wel of niet wordt gerealiseerd. Immers, het nieuwe gebouw zou slechts een jaarlijks terugkerend tijdelijk gebouw vervangen. Naar aanleiding van het plan vindt er daarom geen toename van de vraag naar parkeerplekken plaats; het bestemmingsplan op zichzelf leidt niet tot meer hinder.

Het is overigens uitdrukkelijk niet de bedoeling, het aantal grootschalige evenementen fors uit te breiden ten opzichte van de huidige situatie. Wel kunnen er meer kleinschalige evenementen worden gehouden, maar daarbij zal op eigen terrein geparkeerd worden. Of het aantal kleinschalige evenementen overigens daadwerkelijk zal toenemen, staat los van de realisatie van het CHIO-gebouw en dus ook van dit bestemmingsplan.

Het kan zo zijn, dat - buiten deze bestemmingsplanprocedure om - bij de daadwerkelijke planuitvoering hinder ontstaat. Dit is nader af te wegen; het uitvoeringsaspect staat los van de juridisch-planologische regeling. Voor een grootschalig evenement als het CHIO wordt zo'n afweging gemaakt in de evenementenvergunning, waarover de initiatiefnemer te allen tijde en telkens opnieuw, dient te beschikken. Bij de afgifte van zo'n vergunning wordt door de gemeente een afweging gemaakt over of het vergunde past binnen de geldende kaders. Ook het parkeren is daarbij een (belangrijk) afwegingsaspect. Steeds wordt getracht het parkeren op een zo acceptabel mogelijke manier af te wikkelen.

Het is natuurlijk zo, dat de - blijkbaar als hinderlijk ondervonden - huidige parkeersituatie ten tijde van het CHIO (en andere evenementen) uiteraard goed moet worden verzorgd. Het CHIO-bestuur tracht, in samenwerking met de (deel)gemeente, naar een zo soepel mogelijk verloop van het evenement en hecht veel waarde aan een goede parkeeroplossing. Ook het CHIO is immers gebaat bij goede parkeervoorzieningen en goede bewegwijzering. Hierover worden jaarlijks afspraken gemaakt met de deelgemeente. Elk jaar wordt, direct na afloop van het CHIO, het evenement geëvalueerd. Het uitgangspunt van het CHIO is dat het parkeren zoveel mogelijk op één plek geconcentreerd moet zijn met goed en snel shuttlevervoer van en naar het terrein. Vooral dit laatste kan nog sterk verbeterd worden. Daarnaast wordt er gewerkt aan een betere bewegwijzering naar de officiële parkeerterreinen om te voorkomen

dat bezoekers in de woonwijken terechtkomen. Dit is een voortdurend aandachtspunt voor het CHIO.

In de voorgaande jaren was het zo dat de gemeente in samenwerking met de politie een verkeers(afwikkelings)plan maakte voor het CHIO. Vanaf het komende jaar wordt dit door het CHIO zelf verzorgd. Het plan moet worden beoordeeld en goedgekeurd door de gemeente en de politie. Er bestaan reeds contacten tussen het CHIO en de bewonerscommissie, waarbij de plannen worden voorgelegd en besproken.

Conclusie

Wij stellen u voor dit gedeelte van de zienswijze ongegrond te verklaren.

5.4 Samenvatting deel 5.4 van de zienswijze

De ambitie wordt uitgesproken een hippisch kenniscentrum te willen zijn. Aangezien deze al aanwezig is in Ermelo, lijkt dit overbodig. Indien er, zoals gesteld wordt, behoefte is aan vergader-/trainlocaties, is het verstandiger om de reeds aanwezige ruimtes in de manege en de huidige woning beter te benutten: de kleinere woning kan ook dienst doen als vergaderruimte. De huidige binnenmanege heeft reeds een tribune voor 400 man en kan ook dienst doen als instructieruimte.

Reactie

Zowel de gemeente Rotterdam, de deelgemeente Kralingen-Crooswijk als de initiatiefnemers vanuit de manege / het CHIO, zijn van mening dat onderhavig bestemmingsplan voorziet in een maatschappelijke behoefte, die vanuit algemeen belang niet dient te worden genegeerd. Er wordt veel waarde gehecht aan het mogen (blijven) organiseren van het jaarlijkse CHIO op deze locatie; een topsportevenement op wereldniveau. De Rotterdamsche Manège aan de Kralingseweg is een prachtig gelegen manegecomplex met een rijke uitstraling die voor een dergelijk evenement gewenst is. Het evenement heeft, juist op deze locatie, betekenis voor de stad. Het plan voorziet niet in een uitbreiding, maar in betere faciliteiten om de huidige activiteiten te kunnen voortzetten. De afgelopen jaren is al veel geïnvesteerd in de terreinen van de Rotterdamse Manège, waarmee het complex steeds beter geschikt werd voor dergelijke grote en belangrijke evenementen. Al met al wordt de huidige locatie bij uitstek geschikt geacht voor dit soort evenementen en is het wenselijk dat verdere professionalisering van het complex wordt bereikt, onder meer middels de bouw van het nieuwe CHIO-gebouw. Als elders in de stad een geheel nieuw complex zou moeten verrijzen, zouden daar veel te veel kosten mee gemoeid gaan en zouden de huidige kwaliteiten die het manegeterrein biedt, ten onrechte niet worden benut.

De situering van het nieuwe CHIO-gebouw op het manegeterrein is op een zorgvuldige wijze tot stand gekomen, juist omdat de ruimtelijke mogelijkheden op het terrein inderdaad beperkt zijn. De locatie is uiteindelijk bepaald door de situatie op het terrein zoals die jaarlijks tijdens het CHIO is. Het gebouw vervangt een groot tijdelijk gebouw dat elk jaar tijdens het CHIO opnieuw werd opgebouwd. Door meervoudig ruimtegebruik toe te passen (stapeling van diverse functies in het gebouw) wordt slim omgegaan met de beperkte ruimte en hoeven geen bestaande gebouwen te worden gesloopt en/of bomen te worden gekapt.

Het CHIO-bestuur heeft, samen met de stad Rotterdam, gedeelde ambities aangaande Rotterdam als evenementenstad, Rotterdam als Gateway to the Games 2012, Rotterdam als één van de hoofdrolspelers in het Olympisch Plan 2028.

Dit in ogenschouw nemende, acht het bestuur van het CHIO het een vanzelfsprekende keuze om op de huidige locatie te genieten van sport en het daarbij behorende entertainment, als hét evenement om als sponsor nationale en internationale bekendheid mee te genereren of als de partner om de hippische breedtesport en topsport in Rotterdam naar een hoger niveau te brengen. De realisering van het nieuw CHIO-gebouw is hierbij zeer belangrijk. De bouw van het nieuwe gebouw moet ook model staan voor waar het CHIO Rotterdam voor staat: de zorg voor een 'legacy' aan de hippische top-, en breedtesport.; de huidige faciliteiten sluiten niet meer aan bij de wensen van deze tijd: niet qua kwaliteit (uitstraling), maar ook niet qua kwantiteit. Met de stijgende bezoekersaantallen van de laatste jaren is de capaciteit van de tijdelijke tribunes ten tijde van grote evenementen veel te laag. Met name op de zaterdagavond tijdens de Kür op muziek en op de zondag tijdens de Grote prijs van

Rotterdam is het evenement volledig uitverkocht en ontstaan er gevaarlijke situaties omdat het publiek dat geen zitplaats heeft, de loopgebieden en de trappen bezet houdt. Tijdens het komende EK dressuur 2011 is het verplicht om de tribunecapaciteit te vergroten tot ten minste 8.000 plaatsen.

Het bestaande hippische kenniscentrum in Ermelo ligt op een dusdanige decentrale locatie, dat het niet in staat is om het gehele Nederlandse grondgebied te bedienen. In de Randstad is een dergelijke voorziening nog niet aanwezig; de locatie van de Rotterdamsche Manège Kralingseweg leent zich hier uitstekend voor.

De huidige binnenmanege heeft weliswaar een tribune met 400 plaatsen maar kan niet dienst doen als instructieruimte, want in de eerste plaats vinden hier de lessen aan de leden van De Jockey Club plaats en in de tweede plaats heeft de binnenmanege niet de vereiste afmetingen voor officiële wedstrijden en kan dus ook niet voor trainingen op (sub)top niveau gebruikt worden.

Ook de woning is niet bedoeld om te worden gebruikt door andere organisaties dan De Jockey Club. Weliswaar is één van de beide woningen niet meer in gebruik voor eigen personeel, maar er bestaan plannen om deze woning te gebruiken voor activiteiten waarvoor nu binnen de gebouwen van De Jockey Club geen plaats is. Het gaat dan met name om theoretische instructie van de leden, vergaderruimte voor commissies en bestuur en servicepunt voor tweedehands ruiterspullen. Dit is van een heel andere orde dan in het CHIO-gebouw voorzien wordt. De Jockey Club beweegt zich op breedtesportniveau. De Jockey Club wil een vereniging zijn waar elke Rotterdammer, jong of oud, man of vrouw, beginner of gevorderde kan (leren) paardrijden op zijn of haar niveau. Voor en na de lessen biedt De Jockey Club een gezellige sfeer binnen de sociëteit waar de leden elkaar kunnen ontmoeten. De doelstelling van De Jockey Club is niet om een topsportclub te zijn. Voor het CHIO ligt dat heel anders. Het CHIO is zowel qua dressuur als qua springen één van de meest toonaangevende concoursen ter wereld. Hier past het wél om topsport binnen de deuren te halen. Voor Rotterdam en Kralingen is het een unieke combinatie dat zowel de breedtesport als de topsport er in symbiose kunnen worden ontwikkeld.

Conclusie

Wij stellen u voor dit gedeelte van de zienswijze ongegrond te verklaren.

5.5 Samenvatting deel 5.5 van de zienswijze

De voorgenomen exploitatie van het terrein gedurende 12 maanden t.b.v. breedte-, maar vooral topsport, impliceert dat er misschien wel wekelijks allerhande activiteiten worden ontplooid. De huidige parkeerplaatsen zullen zeker niet voldoende zijn en de buurt zal regelmatig worden gebruikt voor het parkeren, hetgeen tot grote overlast leidt zoals nu reeds het geval. In de parkeerberekeningen wordt geen rekening gehouden met het feit dat paardenmensen altijd met trailers/vrachtwagens komen, die minimaal 2 parkeerplaatsen maar meestal meer plaats innemen. De beschikbare plaatsen worden hierdoor dus gehalveerd van 177 naar circa 80, waardoor deze trailers/vrachtwagens op de Plaszoom of de Beatrixlaan parkeren.

Reactie

Er dient, voor wat betreft het parkeren, onderscheid te worden gemaakt in de situatie waarbij er geen grootschalig evenement is, en de situatie waarbij er wel een grootschalig evenement is. Parkeerberekeningen laten zien dat er in de situatie, wanneer er geen grootschalig evenement is, voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein aanwezig zijn om te kunnen voldoen aan de geldende parkeernormen. In de parkeerberekeningen is gerekend met de landelijke parkeernormen, die bij dergelijke voorzieningen gelden. Voor evenementen is geen structurele oplossing mogelijk.

Omdat met de realisatie van het plan het aantal aanwezige paarden / pony's nagenoeg niet wordt vergroot, dienen er in de situatie wanneer er geen grootschalig evenement is, naar aanleiding van het plan ook geen nieuwe parkeervoorzieningen te worden aangelegd.

Het is een ander verhaal op het moment dat er wel een grootschalig evenement is. Reeds in de huidige situatie is er op zo'n moment niet voldoende ruimte op het manegecomplex om al

het parkeren op het eigen terrein op te lossen. Het plan brengt daar nu ook geen veranderingen in aan. Fysiek zijn er simpelweg geen mogelijkheden om nog nieuwe plekken aan te leggen, omdat het manegeterrein aan alle zijdes is omsloten door intensief gebruikt (groen)stedelijk gebied, en het niet wenselijk is dat bomen worden gekapt of (waardevolle) bebouwing wordt gesloopt. Daarom is en blijft het de enige mogelijkheid om uit te wijken naar parkeergelegenheden buiten het terrein, of het nieuwe gebouw nu wel of niet wordt gerealiseerd. Immers, het nieuwe gebouw zou slechts een jaarlijks terugkerend tijdelijk gebouw vervangen. Naar aanleiding van het plan vindt er daarom geen toename van de vraag naar parkeerplekken plaats; het bestemmingsplan op zichzelf leidt niet tot meer hinder.

Het is overigens uitdrukkelijk niet de bedoeling, het aantal grootschalige evenementen fors uit te breiden ten opzichte van de huidige situatie. Wel kunnen er meer kleinschalige evenementen worden gehouden, maar daarbij zal op eigen terrein geparkeerd worden. Of het aantal kleinschalige evenementen overigens daadwerkelijk zal toenemen, staat los van de realisatie van het CHIO-gebouw en dus ook van dit bestemmingsplan.

Het kan zo zijn, dat - buiten deze bestemmingsplanprocedure om - bij de daadwerkelijke planuitvoering hinder ontstaat. Dit is nader af te wegen; het uitvoeringsaspect staat los van de juridisch-planologische regeling. Voor een grootschalig evenement als het CHIO wordt zo'n afweging gemaakt in de evenementenvergunning, waarover de initiatiefnemer te allen tijde en telkens opnieuw, dient te beschikken. Bij de afgifte van zo'n vergunning wordt door de gemeente een afweging gemaakt over of het vergunde past binnen de geldende kaders. Ook het parkeren is daarbij een (belangrijk) afwegingsaspect. Steeds wordt getracht het parkeren op een zo acceptabel mogelijke manier af te wikkelen.

Het is natuurlijk zo, dat de - blijkbaar als hinderlijk ondervonden - huidige parkeersituatie ten tijde van het CHIO (en andere evenementen) uiteraard goed moet worden verzorgd. Het CHIO-bestuur tracht, in samenwerking met de (deel)gemeente, naar een zo soepel mogelijk verloop van het evenement en hecht veel waarde aan een goede parkeeroplossing. Ook het CHIO is immers gebaat bij goede parkeervoorzieningen en goede bewegwijzering. Hierover worden jaarlijks afspraken gemaakt met de deelgemeente. Elk jaar wordt, direct na afloop van het CHIO, het evenement geëvalueerd. Het uitgangspunt van het CHIO is dat het parkeren zoveel mogelijk op één plek geconcentreerd moet zijn met goed en snel shuttlevervoer van en naar het terrein. Vooral dit laatste kan nog sterk verbeterd worden. Daarnaast wordt er gewerkt aan een betere bewegwijzering naar de officiële parkeerterreinen om te voorkomen dat bezoekers in de woonwijken terechtkomen. Dit is een voortdurend aandachtspunt voor het CHIO.

In de voorgaande jaren was het zo dat de gemeente in samenwerking met de politie een verkeers(afwikkelings)plan maakte voor het CHIO. Vanaf het komende jaar wordt dit door het CHIO zelf verzorgd. Het plan moet worden beoordeeld en goedgekeurd door de gemeente en de politie. Er bestaan reeds contacten tussen het CHIO en de bewonerscommissie, waarbij de plannen worden voorgelegd en besproken.

Conclusie

Wij stellen u voor dit gedeelte van de zienswijze ongegrond te verklaren.

5.6 Samenvatting deel 5.6 van de zienswijze

De faciliteiten van de manege kunnen ten tijde van dergelijke grote evenementen niet worden gebruikt door leden van de manege. Eenmaal per jaar tijdens het CHIO is dit nog te tolereren, maar vaker niet. Dit leidt tot grote overlast voor de leden.

Reactie

Het bestemmingsplan voorziet niet in een uitbreiding van de manege, maar in betere faciliteiten om de huidige activiteiten te kunnen voortzetten. Dat er op de gronden evenementen georganiseerd mogen worden is niets nieuws ten opzichte van het huidige bestemmingsplan. Het bestemmingsplan zelf leidt daarom niet tot extra hinder.

Voor het houden van een dergelijk evenement dient de initiatiefnemer te allen tijde en telkens opnieuw, te beschikken over een evenementenvergunning. Bij de afgifte van zo'n vergunning wordt door de gemeente een afweging gemaakt over of het vergunde past binnen de geldende kaders. Ook het parkeren is daarbij een belangrijk afwegingsaspect.

Vooralsnog is het grotendeels onbekend welke grote evenementen naast het CHIO de komende tijd zullen worden gerealiseerd. De locatie is nog in de race om diverse grote evenementen binnen te halen. In ieder geval zal in de zomer van 2011 het EK Dressuur worden georganiseerd. Dit EK wordt niet los van het CHIO georganiseerd maar direct aansluitend, zodat de overlast niet twee keer in een jaar plaatsvindt. Dat zou ook zoveel mogelijk gelden voor andere evenementen op deze schaal.

Het CHIO-bestuur heeft niet de mogelijkheden om meerdere keren per jaar een evenement als het CHIO te organiseren, niet qua financiële middelen en niet qua organisatie. Daarnaast geldt uiteraard dat bij welk evenement dan ook, de organisatie er alles aan gelegen is om de hinder naar de omgeving zoveel als mogelijk in te perken.

Het is daarnaast ook vanuit de manege / bestuur CHIO niet wenselijk dat pensionklanten al te veel nadeel ondervinden van (tijdelijke) evenementen. De locatie is in eerste instantie een manege, waar ruiters het gehele jaar door zo veel mogelijk kunnen paardrijden en hun paard of pony kunnen onderbrengen. De huidige situatie, waarin hooguit enkele malen per jaar een evenement wordt georganiseerd, is voor de meeste pensionklanten nog acceptabel. Wanneer dit aantal evenementen exorbitant zou toenemen, zou er te veel overlast ontstaan voor de pensionklanten. Dit acht zowel het manegebestuur als stichting CHIO niet wenselijk.

Conclusie

Wij stellen u voor dit gedeelte van de zienswijze ongegrond te verklaren.

5.7 Samenvatting deel 5.7 van de zienswijze

Resumerend: de ambities van het CHIO zijn zeer mooi en ambitieus, maar passen qua uitvoering niet in de buurt en op het manegeterrein aan de Kralingseweg. Het zou beter zijn indien het CHIO i.s.m. de gemeente op zoek gaat naar een andere locatie (Maasvlakte?) om deze (internationale) topsportambities te realiseren dan wel ze te laten varen.

Reactie

Er wordt veel waarde gehecht aan het mogen (blijven) organiseren van het jaarlijkse CHIO, een topsportevenement op wereldniveau. De Rotterdamsche Manège aan de Kralingseweg is een prachtig gelegen manegecomplex met een rijke uitstraling die voor een dergelijk evenement gewenst is. Het evenement heeft, juist op deze locatie, betekenis voor de stad. Het plan voorziet niet in een uitbreiding, maar in betere faciliteiten om de huidige activiteiten te kunnen voortzetten. De afgelopen jaren is al veel geïnvesteerd in de terreinen van de Rotterdamse Manège, waarmee het complex steeds beter geschikt werd voor dergelijke grote en belangrijke evenementen. Al met al wordt de huidige locatie bij uitstek geschikt geacht voor dit soort evenementen en is het wenselijk dat verdere professionalisering van het complex wordt bereikt, onder meer middels de bouw van het nieuwe CHIO-gebouw. Als elders in de stad een geheel nieuw complex zou moeten verrijzen, zouden daar veel te veel kosten mee gemoeid gaan en zouden de huidige kwaliteiten die het manegeterrein biedt, ten onrechte niet worden benut.

De situering van het nieuwe CHIO-gebouw op het manegeterrein is op een zorgvuldige wijze tot stand gekomen, juist omdat de ruimtelijke mogelijkheden op het terrein beperkt zijn. De locatie is uiteindelijk bepaald door de situatie op het terrein zoals die jaarlijks tijdens het CHIO is. Het gebouw vervangt een groot tijdelijk gebouw dat elk jaar tijdens het CHIO opnieuw werd opgebouwd. Door meervoudig ruimtegebruik toe te passen (stapeling van diverse functies in het gebouw) wordt slim omgegaan met de beperkte ruimte en hoeven geen bestaande gebouwen te worden gesloopt en/of bomen te worden gekapt.

Conclusie

Wij stellen u voor dit gedeelte van de zienswijze ongegrond te verklaren.

5.8 Samenvatting deel 5.8 van de zienswijze

Inpassing in de omgeving: door de realisatie van het immense gebouw zal de openheid en toegankelijkheid van het terrein verloren gaan; de belangrijkste zijde van het bos wordt volledig afgesloten. In de huidige situatie is het manegeterrein voor iedere wandelaar te zien. Het uitzicht vanaf de bankjes bij de paddocks zal volledig verdwijnen en het pad achter het gebouw zal permanent in de schaduw liggen. De huidige eenheid met het bos zal verdwijnen.

Reactie

De situering van het nieuwe CHIO-gebouw op het manegeterrein is op een zorgvuldige wijze tot stand gekomen; de ruimtelijke mogelijkheden op het terrein zijn namelijk beperkt. De locatie is uiteindelijk bepaald door de situatie op het terrein zoals die jaarlijks tijdens het CHIO is. Het gebouw vervangt een groot tijdelijk gebouw dat elk jaar tijdens het CHIO opnieuw werd opgebouwd. Door meervoudig ruimtegebruik toe te passen (stapeling van diverse functies in het gebouw) wordt slim omgegaan met de beperkte ruimte en hoeven geen bestaande gebouwen te worden gesloopt en/of bomen te worden gekapt.

Van het bestaande stallengebouw van de manege zal een klein gedeelte worden gesloopt. Het is het achterste gedeelte waar nu ook het CHIO-secretariaat is gevestigd. De bouwkundige toestand van dit laatste deel is slecht, het heeft geen monumentale waarde, het is een uitbreiding uit de jaren zestig van het monumentale stallencomplex. Door deze sloop komt er veel meer zicht tussen het oude gebouw en het nieuwe CHIO-gebouw op het achterliggende bos. De gebouwen worden dus met een flinke tussenruimte gepositioneerd. Hiermee wordt de aantasting van het zicht op het bos door het nieuwe gebouw voor een belangrijk deel weer gecompenseerd. Het ensemble van gebouwen, nieuw en oud, op een zorgvuldige wijze tegen de bosrand geplaatst, zal zeker geen afbreuk doen aan het Kralingse Bos als 'grootestadspark'.

Het nieuwe gebouw is daarnaast qua massa en afmetingen zo veel mogelijk afgestemd op de huidige bebouwing en zet de reeds aanwezige bebouwing op het terrein op een logische wijze voort. De nieuwe bebouwing zal niet hoger worden dan de kronen van de naastgelegen bomen en tevens blijft, door de ruimte die open wordt gehouden tussen het bestaande gebouw en het toekomstige gebouw, het zicht op het bos zo goed als mogelijk gewaarborgd. In zowel de huidige als de toekomstige situatie is er geen afgesloten, hoog hekwerk rondom 't terrein gelegen; het terrein straalt derhalve openheid en toegankelijkheid uit.

Conclusie

Wij stellen u voor dit gedeelte van de zienswijze ongegrond te verklaren.

5.9 Samenvatting deel 5.9 van de zienswijze

De vaste tribune voor breedtesportevenementen is volledig overbodig. Bezoekersaantallen bij regionale en nationale hippische evenementen zijn zeer gering en zeker geen reden voor de bouw van een permanente tribune met 700 plaatsen. Zelfs tijdens het CHIO is de hoofdtribune alleen op enkele momenten volledig bezet. De huidige binnentribune met 400 plaatsen is slechts tweemaal per jaar goed bezet en dan alleen nog door leden van de vereniging tijdens de clubwedstrijden.

Reactie

Met de stijgende bezoekersaantallen van de laatste jaren is de capaciteit van de tijdelijke tribunes ten tijde van grote evenementen veel te laag. Met name op de zaterdagavond tijdens de Kür op muziek en op de zondag tijdens de Grote prijs van Rotterdam is het evenement volledig uitverkocht en ontstaan er gevaarlijke situaties omdat het publiek dat geen zitplaats heeft, de loopgebieden en de trappen bezet houdt. Tijdens het komende EK dressuur 2011 is het verplicht om de tribunecapaciteit te vergroten tot ten minste 8.000 plaatsen.

De realisering van het nieuw CHIO-gebouw is zeer belangrijk. De huidige faciliteiten sluiten niet meer aan bij de wensen van deze tijd: niet qua kwaliteit (uitstraling), maar ook niet qua

kwantiteit (te weinig plaatsen op de tribune om te voorzien in de toenemende bezoekersaantallen).

Op termijn is het voor het CHIO niet mogelijk om de financiële lasten van jaarlijkse opbouw en afbraak van tijdelijke tribunes rondom de gehele piste te kunnen dragen. Door de nieuwbouw wordt een flink aantal faciliteiten, dat nu steeds moet worden aangelegd en vervolgens weer moet worden afgebroken, permanent gemaakt. Dat geldt behalve voor de tribune ook voor de persruimtes, de hospitalityruimtes, de secretariaten, de jurytoren, internet en telefoon, et cetera et cetera. Ook de overlast door op- en afbouw van deze voorzieningen voor de manege wordt hierdoor sterk beperkt.

Het primaire doel van de bouw van het CHIO-gebouw is niet om jaarrond de tribune te vullen, maar om het bestaande aantal paarden een goede huisvesting te geven. Door de beperkte ruimtelijke mogelijkheden op het terrein is dubbelgebruik noodzakelijk en de realisatie van de tribune is daar het gevolg van.

Conclusie

Wij stellen u voor dit gedeelte van de zienswijze ongegrond te verklaren.

5.10 Samenvatting deel 5.10 van de zienswijze

Paardenwelzijn: feitelijk zijn de huidige stands niet meer toereikend; uitbreiding is zonder meer noodzakelijk. Deze zou echter ook kleinschaliger kunnen worden gerealiseerd, bijvoorbeeld door langs de huidige bosmanege boxen te plaatsen dan wel de gehele bosmanege te optimaliseren. Hiervoor is echter door de gemeente nooit de vereiste kapvergunning van enkele eiken versterkt die zich naast de bosmanege bevinden.

Reactie

Dat nieuwe stallen nodig zijn, staat buiten kijf. Het wordt door de manege, het CHIO-bestuur alsmede door de gemeente echter niet wenselijk geacht dat bestaande (veelal volgroeide) bomen worden gekapt. Ten aanzien van (bouw)activiteiten in het bos zelf wordt dan ook zeer terughoudend opgetreden en uitbreiding of wijziging van de huidige bosmanege welke ten koste kan gaan van het bos - in welke zin dan ook - is dan ook niet wenselijk. Gezocht is naar een andere oplossing. Gezien de behoefte die er bestaat aan de andere, in het nieuwe CHIO-gebouw onder te brengen voorzieningen en functies, was het idee voor meervoudig ruimtegebruik ('stapelen' van voorzieningen en functies) snel geboren. Op deze wijze wordt slim omgegaan met de beperkte ruimte en hoeven geen bestaande gebouwen te worden gesloopt en/of bomen te worden gekapt.

Conclusie

Wij stellen u voor dit gedeelte van de zienswijze ongegrond te verklaren.

5.11 Samenvatting deel 5.11 van de zienswijze

Het nieuwe bestemmingsplan impliceert dat de huidige vijf paddocks worden gereduceerd tot vier. De paddocks zijn de enige mogelijkheid de paarden te luchten en vrij te laten bewegen. Zeker in de weekenden zijn de huidige vijf paddocks vaak al vol.

Reactie

De paddocks worden teruggeplaatst op het driehoekige terrein naast de allweatherbodem. Het totale oppervlak van het terrein waar de paddocks komen, is in de toekomstige situatie zelfs groter dan in de huidige situatie. De indeling van het terrein is indicatief en kan ook zeker op een andere manier worden vormgegeven; hier laat het bestemmingsplan zich niet over uit. Zeker gezien het feit dat de paddocks zeer eenvoudig zijn te verplaatsen of te wijzigen, levert dit gegeven geen enkele belemmering op.

De manege zal tijdens de bouw tijdelijke paddocks maken op het terrein rond de stapmolen. De pensionklanten zullen dus op geen enkel moment enige teruggang in de geboden service ondervinden. Daar staat tegenover dat als het nieuwe gebouw klaar is het welzijn voor de

dieren enorm toe gaat nemen. Alle paarden staan dan in ruime boxen met voldoende ventilatiemogelijkheden. Veel meer paarden dan nu het geval, zullen een direct te openen luik naar buiten hebben (met uitzicht op het bos). Daarnaast is er veel meer ruimte voor zadelkamers, zadelkasten, spoelplaatsen en solaria dan nu het geval is. Het comfort en het dierenwelzijn gaan daarmee vooruit.

Conclusie

Wij stellen u voor dit gedeelte van de zienswijze ongegrond te verklaren.

5.12 Samenvatting deel 5.12 van de zienswijze

Financiële uitvoerbaarheid: het feit dat dit project een particulier initiatief is, betekent niet dat er geen gefundeerde *openbare* exploitatiebegroting moet zijn. Het betreft immers grond die van de gemeente wordt gehuurd op een prominente locatie, ten behoeve van het realiseren van gedeelte ambities. Met name de langjarige exploitatie van een gebouw van deze omvang is geen eenvoudige zaak en kan betekenen dat de (deel)gemeente straks moet opdraaien voor exploitatietekorten/achterstallig onderhoud.

Reactie

Zoals reeds in het hoofdstuk 'financiële uitvoerbaarheid' is aangegeven, is het kostenverhaal verzekerd in een anterieure overeenkomst die wordt gesloten tussen de initiatiefnemer en de gemeente. Dat deze overeenkomst is gesloten, wordt, conform het bepaalde in artikel 6.24 lid 3 van de Wet ruimtelijke ordening, binnen twee weken na het sluiten van de overeenkomst (openbaar) bekend gemaakt.

Buiten deze anterieure overeenkomst is nog vermeldenswaardig dat de manege met het Ontwikkelingsbedrijf Rotterdam (OBR) overleg pleegt over de omzetting van het huurcontract in een erfpachtcontract. De deelgemeente loopt op geen enkele wijze een financieel risico. Ook de manege loopt geen risico omdat de bouw van het gebouw in een onafhankelijke stichting wordt ondergebracht (waarin CHIO, De Jockey Club, Trustfonds CHIO en Stichting tot instandhouding van de Rotterdamsche Manège allemaal partij zijn) waarin de risico's met de deelnemende partijen via afzonderlijke overeenkomsten benoemd en beperkt zijn. Voor het CHIO betekent de nieuwbouw een forse kostenreductie. Voor de manege is de nieuwbouw onderdeel van de lange termijnvisie waarin met name het dierenwelzijn op de eerste plaats staat.

Conclusie

Wij stellen u voor dit gedeelte van de zienswijze ongegrond te verklaren.

6.

6.1 Samenvatting deel 6.1 van de zienswijze

Reclamant is het niet eens met de constatering dat 'het aspect parkeren de planvorming niet belemmert'. De bestaande parkeerproblematiek tijdens het CHIO wordt ten onrechte ontkend. Ofschoon er parkeermaatregelen zijn getroffen in de directe omgeving van het manegeterrein, heeft het de afgelopen CHIO-evenementen ontbroken aan parkeerbegeleiding in de buurt ten westen van de Korte Kade. Resultaat was dat er gedurende deze dagen nauwelijks kon worden geparkeerd en dat er - met name voor schoolgaande kinderen van de drie in deze buurt aanwezige basisscholen - vele onveilige situaties ontstonden door fout parkerende en hard tegen het verkeer in rijdende CHIO-bezoekers. Vriendelijke toelichting werd door deze bezoekers niet zelden brutaal en agressief tegemoet getreden. Zoals gezegd, wordt in het ter inzage liggende plan voorbij gegaan aan deze parkeeroverlast. Een eerdere handtekeningenactie met een enorme respons onderstreept dit.

Vanuit het oogpunt van veiligheid en leefbaarheid dient hiermee in het bestemmingsplan rekening te worden gehouden. Er moet een structurele oplossing worden geboden, wil het uitbreidingsplan leiden tot een acceptabele nieuwe situatie.

Reactie

Er dient, voor wat betreft het parkeren, onderscheid te worden gemaakt in de situatie waarbij er geen grootschalig evenement is, en de situatie waarbij er wel een grootschalig evenement is. Parkeerbalansberekeningen laten zien dat er in de situatie, wanneer er geen grootschalig evenement is, voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein aanwezig zijn om te kunnen voldoen aan de geldende parkeernormen. Omdat met de realisatie van het plan het aantal aanwezige paarden / pony's nagenoeg niet wordt vergroot, dienen er in de situatie wanneer er geen grootschalig evenement is, naar aanleiding van het plan ook geen nieuwe parkeervoorzieningen te worden aangelegd.

Het is een ander verhaal op het moment dat er wel een grootschalig evenement is. Reeds in de huidige situatie is er op zo'n moment niet voldoende ruimte op het manegecomplex om al het parkeren op het eigen terrein op te lossen. Het plan brengt daar nu ook geen veranderingen in aan. Fysiek zijn er simpelweg geen mogelijkheden om nog nieuwe plekken aan te leggen, omdat het manegeterrein aan alle zijdes is omsloten door intensief gebruikt (groen)stedelijk gebied, en het niet wenselijk is dat bomen worden gekapt of (waardevolle) bebouwing wordt gesloopt. Daarom is en blijft het de enige mogelijkheid om uit te wijken naar parkeergelegenheden buiten het terrein, of het nieuwe gebouw nu wel of niet wordt gerealiseerd. Immers, het nieuwe gebouw zou slechts een jaarlijks terugkerend tijdelijk gebouw vervangen. Naar aanleiding van het plan vindt er daarom geen toename van de vraag naar parkeerplekken plaats; het bestemmingsplan op zichzelf leidt niet tot meer hinder.

Het is overigens uitdrukkelijk niet de bedoeling, het aantal grootschalige evenementen fors uit te breiden ten opzichte van de huidige situatie. Wel kunnen er meer kleinschalige evenementen worden gehouden, maar daarbij zal op eigen terrein geparkeerd worden. Of het aantal kleinschalige evenementen overigens daadwerkelijk zal toenemen, staat los van de realisatie van het CHIO-gebouw en dus ook van dit bestemmingsplan.

Het kan zo zijn, dat - buiten deze bestemmingsplanprocedure om - bij de daadwerkelijke planuitvoering hinder ontstaat. Dit is nader af te wegen; het uitvoeringsaspect staat los van de juridisch-planologische regeling. Voor een grootschalig evenement als het CHIO wordt zo'n afweging gemaakt in de evenementenvergunning, waarover de initiatiefnemer te allen tijde en telkens opnieuw, dient te beschikken. Bij de afgifte van zo'n vergunning wordt door de gemeente een afweging gemaakt over of het vergunde past binnen de geldende kaders. Ook het parkeren is daarbij een (belangrijk) afwegingsaspect. Steeds wordt getracht het parkeren op een zo acceptabel mogelijke manier af te wikkelen.

Het is natuurlijk zo, dat de - blijkbaar als hinderlijk ondervonden - huidige parkeersituatie ten tijde van het CHIO (en andere evenementen) uiteraard goed moet worden verzorgd. Het CHIO-bestuur tracht, in samenwerking met de (deel)gemeente, naar een zo soepel mogelijk verloop van het evenement en hecht veel waarde aan een goede parkeeroplossing. Ook het CHIO is immers gebaat bij goede parkeervoorzieningen en goede bewegwijzering. Hierover worden jaarlijks afspraken gemaakt met de deelgemeente. Elk jaar wordt, direct na afloop van het CHIO, het evenement geëvalueerd. Het uitgangspunt van het CHIO is dat het parkeren zoveel mogelijk op één plek geconcentreerd moet zijn met goed en snel shuttlevervoer van en naar het terrein. Vooral dit laatste kan nog sterk verbeterd worden. Daarnaast wordt er gewerkt aan een betere bewegwijzering naar de officiële parkeerterreinen om te voorkomen dat bezoekers in de woonwijken terechtkomen. Dit is een voortdurend aandachtspunt voor het CHIO.

In de voorgaande jaren was het zo dat de gemeente in samenwerking met de politie een verkeers(afwikkelings)plan maakte voor het CHIO. Vanaf het komende jaar wordt dit door het CHIO zelf verzorgd. Het plan moet worden beoordeeld en goedgekeurd door de gemeente en de politie. Er bestaan reeds contacten tussen het CHIO en de bewonerscommissie, waarbij de plannen worden voorgelegd en besproken.

Conclusie

Wij stellen u voor de zienswijze ongegrond te verklaren.

7.

7.1 Samenvatting deel 7.1 van de zienswijze

Het ontwerp gaat uit van een nieuw te bouwen, vanaf de Kralingseweg duidelijk zichtbare, vaste tribune recht tegenover de woning van reclamant. Het woongenot zal hierdoor dalen. Gevraagd wordt, of ervoor gezorgd kan worden dat de tribune in zomer en winter onzichtbaar is vanaf de Kralingseweg? Dit is te realiseren door de juiste bomen en struiken te planten aan de rand van het terrein.

Reactie

De afstand tussen het nieuwe gebouw en de Kralingseweg bedraagt minimaal 80 meter. Door deze forse afstand is geen sprake van een onevenredige uitzichtbelemmering. Daarnaast is het niet wenselijk, dat aan de zijde van de Kralingseweg (hoog)opgaande beplanting wordt aangebracht, omdat juist de openheid op het terrein vanuit die zijde van belang wordt geacht.

Van het bestaande stallengebouw van de manege zal een klein gedeelte worden gesloopt. Het is het achterste gedeelte waar nu ook het CHIO-secretariaat is gevestigd. De bouwkundige toestand van dit laatste deel is slecht, het heeft geen monumentale waarde, het is een uitbreiding uit de jaren zestig van het monumentale stallencomplex. Door deze sloop komt er veel meer zicht tussen het oude gebouw en het nieuwe CHIO-gebouw op het achterliggende bos. De gebouwen worden dus met een flinke tussenruimte gepositioneerd. Hiermee wordt de aantasting van het zicht op het bos door het nieuwe gebouw voor een belangrijk deel weer gecompenseerd. Het ensemble van gebouwen, nieuw en oud, op een zorgvuldige wijze tegen de bosrand geplaatst, zal zeker geen afbreuk doen aan het Kralingse Bos als 'grootestadspark'.

Het nieuwe gebouw is daarnaast qua massa en afmetingen zo veel mogelijk afgestemd op de huidige bebouwing en zet de reeds aanwezige bebouwing op het terrein op een logische wijze voort. De nieuwe bebouwing zal niet hoger worden dan de kronen van de naastgelegen bomen en tevens blijft, door de ruimte die open wordt gehouden tussen het bestaande gebouw en het toekomstige gebouw, het zicht op het bos zo goed als mogelijk gewaarborgd. In zowel de huidige als de toekomstige situatie is er geen afgesloten, hoog hekwerk rondom 't terrein gelegen; het terrein straalt derhalve openheid en toegankelijkheid uit.

Conclusie

Wij stellen u voor dit gedeelte van de zienswijze ongegrond te verklaren.

7.2 Samenvatting deel 7.2 van de zienswijze

Dit gedeelte van het Kralingsebos is altijd aangemerkt als 'stiltegebied'. Het huidige ontwerp, alsook de beoogde intensivering van de evenementen op het terrein, staan hier haaks op. Betekent dit dat dit deel van het bos niet meer bestempeld wordt als 'stiltegebied'?

Reactie

Voor wat betreft het aspect 'stiltegebied': het oostelijk deel van het Kralingse Bos is benoemd als statig wandelbos. Het karakter van dit gedeelte is een ouder bosgebied waar in rust (stilte) lekker gewandeld kan worden.

Een eventueel stiltegebied in dit deel van het bos is niet zo benoemd in het (oude) bestemmingsplan en ook niet in het onderliggende integraal structuurplan buitenruimte Kralingse Bos. Evenmin spreekt (het ontwerp van) de nieuwe Provinciale Structuurvisie van een 'stiltegebied'.

Van een 'stiltegebied' is derhalve geen sprake.

Conclusie

Wij stellen u voor dit gedeelte van de zienswijze ongegrond te verklaren.

7.3 Samenvatting deel 7.3 van de zienswijze

Het CHIO heeft altijd een grote impact op de bereikbaarheid en bruikbaarheid van de Kralingseweg. Gevraagd wordt, of kan worden gegarandeerd dat reclamant, als bewoner, op geen enkele wijze extra overlast krijgt van de te organiseren extra evenementen? Indien dit niet gegarandeerd kan worden, kan dan worden aangegeven welke extra overlast verwacht wordt en op welke wijze dit wordt gecompenseerd?

Reactie

Het bestemmingsplan voorziet niet in een uitbreiding van de manege, maar in betere faciliteiten om de huidige activiteiten te kunnen voortzetten. Dat er op de gronden evenementen georganiseerd mogen worden is niets nieuws ten opzichte van het huidige bestemmingsplan. Het bestemmingsplan zelf leidt daarom niet tot extra hinder.

Voor elk evenement dient de initiatiefnemer te allen tijde en telkens opnieuw, te beschikken over een evenementenvergunning. Bij de afgifte van zo'n vergunning wordt door de gemeente een afweging gemaakt over of het vergunde past binnen de geldende kaders. Ook het parkeren en de ontsluiting is daarbij een (belangrijk) afwegingsaspect. Steeds wordt getracht het parkeren op een zo acceptabel mogelijke manier af te wikkelen. Aangaande hinder n.a.v. uittredend geluid of milieuzonering, wordt geconcludeerd dat in de huidige én toekomstige terreininrichting voldaan wordt aan de richtafstanden die de VNG-brochure "Bedrijven en milieuzonering" voorschrijft.

Voor de nieuwe terreininrichting van het manegeterrein wordt overigens een aanpassing op de bestaande milieuvergunning voorgestaan. In die milieuvergunning wordt nauwkeurig vastgelegd waar eventuele hinderbronnen (zoals mestplaats of lichtmasten) zich bevinden. Hier mag dan niet van worden afgeweken. Bij het verlenen van de aangepaste milieuvergunning worden dergelijke aspecten nauwkeurig afgewogen. Indien op een bepaald punt niet wordt voldaan aan de van kracht zijnde wet- en regelgeving, wordt de vergunning niet afgegeven. Een minimale overlast als gevolg van hinder naar aanleiding van is gezien het bovenstaande gewaarborgd.

Tijdens evenementen als het CHIO en het incidentele EK kan er parkeeroverlast optreden voor de buurt en afsluiting van de Kralingseweg. Voor alle andere evenementen en wedstrijden die nu ook al plaatsvinden is dat niet het geval. Naast de normale kleinschalige KNHS-wedstrijden worden er nu al twee regionale subtop dressuurwedstrijden per jaar gehouden, twee regionale springconcoursen, selectiewedstrijden voor de Zuid-Hollandcup, etcetera etcetera zonder dat daarvoor parkeeroverlast ontstaat of de Kralingseweg hoeft te worden afgesloten. Hierover zijn de afgelopen jaren ook nooit klachten geuit. De vrees dat dit met dit nieuwe bestemmingsplan zal veranderen is derhalve ongegrond. Er kan echter nooit met 100% zekerheid worden gesteld dat reclamant niettemin enige hinder zal ondervinden, omdat dit ook afhankelijk is van de individuele interpretatie van reclamant. In ieder geval probeert het CHIO-bestuur eventuele hinder, die kan uitgaan van tijdelijke evenementen, zoals het CHIO, altijd zoveel mogelijk te beperken.

Conclusie

Wij stellen u voor dit gedeelte van de zienswijze ongegrond te verklaren.

8.

8.1 Samenvatting deel 8.1 van de zienswijze

Reclamant is van mening dat het CHIO moet blijven, mits de parkeerproblematiek conform de redelijkerwijs gerechtvaardigd te achten wensen van bewoners wordt opgelost. De parkeervoorzieningen ten tijde van het CHIO zijn volstrekt ontoereikend. De omwonenden zijn bereid dit - onder zekere voorwaarden - eenmaal per jaar te accepteren, maar daar moet het wel bij blijven.

Reactie

Er dient, voor wat betreft het parkeren, onderscheid te worden gemaakt in de situatie waarbij er geen grootschalig evenement is, en de situatie waarbij er wel een grootschalig evenement is. Parkeerbalansberekeningen laten zien dat er in de situatie, wanneer er geen grootschalig evenement is, voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein aanwezig zijn om te kunnen voldoen aan de geldende parkeernormen. Omdat met de realisatie van het plan het aantal aanwezige paarden / pony's nagenoeg niet wordt vergroot, dienen er in de situatie wanneer er geen grootschalig evenement is, naar aanleiding van het plan ook geen nieuwe parkeervoorzieningen te worden aangelegd.

Het is een ander verhaal op het moment dat er wel een grootschalig evenement is. Reeds in de huidige situatie is er op zo'n moment niet voldoende ruimte op het manegecomplex om al het parkeren op het eigen terrein op te lossen. Het plan brengt daar nu ook geen veranderingen in aan. Fysiek zijn er simpelweg geen mogelijkheden om nog nieuwe plekken aan te leggen, omdat het manegeterrein aan alle zijdes is omsloten door intensief gebruikt (groen)stedelijk gebied, en het niet wenselijk is dat bomen worden gekapt of (waardevolle) bebouwing wordt gesloopt. Daarom is en blijft het de enige mogelijkheid om uit te wijken naar parkeergelegenheden buiten het terrein, of het nieuwe gebouw nu wel of niet wordt gerealiseerd. Immers, het nieuwe gebouw zou slechts een jaarlijks terugkerend tijdelijk gebouw vervangen. Naar aanleiding van het plan vindt er daarom geen toename van de vraag naar parkeerplekken plaats; het bestemmingsplan op zichzelf leidt niet tot meer hinder.

Het is overigens uitdrukkelijk niet de bedoeling, het aantal grootschalige evenementen fors uit te breiden ten opzichte van de huidige situatie. Wel kunnen er meer kleinschalige evenementen worden gehouden, maar daarbij zal op eigen terrein geparkeerd worden. Of het aantal kleinschalige evenementen overigens daadwerkelijk zal toenemen, staat los van de realisatie van het CHIO-gebouw en dus ook van dit bestemmingsplan.

Het kan zo zijn, dat - buiten deze bestemmingsplanprocedure om - bij de daadwerkelijke planuitvoering hinder ontstaat. Dit is nader af te wegen; het uitvoeringsaspect staat los van de juridisch-planologische regeling. Voor een grootschalig evenement als het CHIO wordt zo'n afweging gemaakt in de evenementenvergunning, waarover de initiatiefnemer te allen tijde en telkens opnieuw, dient te beschikken. Bij de afgifte van zo'n vergunning wordt door de gemeente een afweging gemaakt over of het vergunde past binnen de geldende kaders. Ook het parkeren is daarbij een (belangrijk) afwegingsaspect. Steeds wordt getracht het parkeren op een zo acceptabel mogelijke manier af te wikkelen.

Het is natuurlijk zo, dat de - blijkbaar als hinderlijk ondervonden - huidige parkeersituatie ten tijde van het CHIO (en andere evenementen) uiteraard goed moet worden verzorgd. Het CHIO-bestuur tracht, in samenwerking met de (deel)gemeente, naar een zo soepel mogelijk verloop van het evenement en hecht veel waarde aan een goede parkeeroplossing. Ook het CHIO is immers gebaat bij goede parkeervoorzieningen en goede bewegwijzering. Hierover worden jaarlijks afspraken gemaakt met de deelgemeente. Elk jaar wordt, direct na afloop van het CHIO, het evenement geëvalueerd. Het uitgangspunt van het CHIO is dat het parkeren zoveel mogelijk op één plek geconcentreerd moet zijn met goed en snel shuttlevervoer van en naar het terrein. Vooral dit laatste kan nog sterk verbeterd worden. Daarnaast wordt er gewerkt aan een betere bewegwijzering naar de officiële parkeerterreinen om te voorkomen dat bezoekers in de woonwijken terechtkomen. Dit is een voortdurend aandachtspunt voor het CHIO.

In de voorgaande jaren was het zo dat de gemeente in samenwerking met de politie een verkeers(afwikkelings)plan maakte voor het CHIO. Vanaf het komende jaar wordt dit door het CHIO zelf verzorgd. Het plan moet worden beoordeeld en goedgekeurd door de gemeente en de politie. Er bestaan reeds contacten tussen het CHIO en de bewonerscommissie, waarbij de plannen worden voorgelegd en besproken.

Conclusie

Wij stellen u voor dit gedeelte van de zienswijze ongegrond te verklaren.

8.2 Samenvatting deel 8.2 van de zienswijze

Door het bestuur van het CHIO is tijdens de informatieavond categorisch gezegd te kunnen garanderen, dat er géén verdere evenementen komen, zo grootschalig, dat er niet op eigen terrein kan worden geparkeerd. Reclamant wil dat die garantie als een beperkende voorwaarde in het bestemmingsplan wordt opgenomen. In de toelichting van het bestemmingsplan wordt nu juist wel gesproken van diverse grootschalige evenementen. Krijgt Nederland eventueel de Olympische Spelen te organiseren, dan is een tijdelijke ontheffing genoeg om de zaken eenmalig te regelen.

Reactie

Het bestemmingsplan voorziet niet in een uitbreiding van de manege, maar in betere faciliteiten om de huidige activiteiten te kunnen voortzetten. Dat er op de gronden evenementen georganiseerd mogen worden is niets nieuws ten opzichte van het huidige bestemmingsplan. Het bestemmingsplan zelf leidt daarom niet tot extra hinder.

Voor een dergelijk evenement dient de initiatiefnemer ook te allen tijde en telkens opnieuw, te beschikken over een evenementenvergunning. Bij de afgifte van zo'n vergunning wordt door de gemeente een afweging gemaakt over of het vergunde past binnen de geldende kaders. Het parkeren is daarbij een belangrijk afwegingsaspect.

Vooralsnog is het grotendeels onbekend welke grote evenementen naast het CHIO de komende tijd zullen worden gerealiseerd. De locatie is nog in de race om diverse grote evenementen binnen te halen. In ieder geval zal in de zomer van 2011 het EK Dressuur worden georganiseerd. Dit EK wordt niet los van het CHIO georganiseerd maar direct aansluitend, zodat de overlast niet twee keer in een jaar plaatsvindt. Europese kampioenschappen hebben in het verleden op deze locatie wel eens plaatsgehad en worden altijd in samenhang met het CHIO georganiseerd. Het is anders ook niet mogelijk hiervoor de financiële middelen bij elkaar te krijgen. Ook kan de organisatie van het CHIO niet twee of meer keer per jaar een dergelijk evenement aan. Er wordt namelijk wel voor een zeer groot deel op vrijwilligers gedraaid. Honderden vrijwilligers, Rotterdammers met liefde voor paarden, nemen jaarlijks een week vakantie op om het CHIO mogelijk te maken. Ze werken als chauffeur, als stalmedewerker, als schrijver, als ringmeester, als koerier, als parkeerwachter en krijgen hier niets voor betaald. Het is uiteraard niet mogelijk om twee of meer keer per jaar van mensen een dergelijke inzet te vragen. Dit zal dan ook niet gebeuren. Daarnaast geldt uiteraard dat bij welk evenement dan ook, de organisatie er alles aan gelegen is om de hinder naar de omgeving zoveel als mogelijk in te perken.

Een tijdelijke ontheffing biedt geen soelaas, omdat het CHIO sowieso jaarlijks wordt georganiseerd.

Conclusie

Wij stellen u voor dit gedeelte van de zienswijze ongegrond te verklaren.

8.3 Samenvatting deel 8.3 van de zienswijze

Het bouwplan is er evident op gericht d.m.v. permanente bouwwerken de kosten van het jaarlijkse CHIO te beperken. Er dient echter voor gewaakt te worden dat niet vervolgens ook het bouwen van parkeervoorzieningen aan de beurt komt en dat daarvoor alsnog delen van het bos voor de bijl gaan. Daarvoor is geen wijziging van het bestemmingsplan nodig. Bezwaar wordt gemaakt tegen het ontwerp, onder voorbehoud dat afgesproken wordt dat het hierbij blijft en dat de bouwplannen geen aanleiding mogen zijn of worden voor nadere voorzieningen.

Reactie

Het is uitdrukkelijk niet de bedoeling, naast het nieuwe CHIO-gebouw, nog andere nieuwe voorzieningen te realiseren. Het nieuwe bestemmingsplan is gedetailleerd van aard en voorziet niet in andere mogelijkheden, dan slechts de bouw van het nieuwe CHIO-gebouw. Gebouwde parkeervoorzieningen zijn niet mogelijk binnen het bestemmingsplan en bovendien is daarvoor op het terrein ook helemaal geen (fysieke) ruimte. Het nieuwe bestemmingsplan

betreft alleen het manegeterrein zelf; het omliggende bos wordt niet in het plan meegenomen. Dit bestemmingsplan maakt dan ook niet mogelijk dat er in het bos zelf (ruimtelijke) ontwikkelingen plaatsvinden.

Juist door de huidige (gedetailleerde) wijze van bestemmen wordt voorkomen dat, met precedentwerking, nog andere nieuwe voorzieningen kunnen worden gerealiseerd. Dat het daarom blijft bij één nieuw CHIO-gebouw is daarmee gewaarborgd. Het bestemmingsplan kent een planperiode van circa tien jaar. Deze waarborg is daarmee voor langere periode aanwezig.

Conclusie

Wij stellen u voor dit gedeelte van de zienswijze ongegrond te verklaren.

F. Voorgestelde aanpassingen op het ontwerpbestemmingsplan naar aanleiding van de ingediende zienswijzen (de nummering correspondeert met de zienswijzen):

Planregels:

1.1 Artikel 3, "Sport - Manege", wordt op de volgende wijze aangevuld:

- lid 3.1., onder d: toevoegen na 'groen-': 'water- en waterbergende'
- nieuw lid 3.3. "specifieke gebruiksregels", met de volgende inhoud:
Binnen de bestemming dienen verminderde infiltratiemogelijkheden voor hemelwater, als gevolg van toevoeging van bebouwing en verharding, te worden gecompenseerd. Dit dient te geschieden:
 - c. middels het graven van nieuw oppervlaktewater, waarbij 10% van de toename aan bebouwing en verharding in vierkante meters dient te worden gerealiseerd; of
 - d. middels het ondergronds opvangen van het hemelwater in bijvoorbeeld een verzamelbak. Een dergelijke voorziening dient tenminste het oppervlak te beslaan van de toename aan bebouwing en verharding. Overtollig hemelwater dient via een overloop in de bodem te worden geïnfiltreerd.

G. Ambtshalve aanpassingen op het ontwerpbestemmingsplan

Verbeelding:

- A1. in het renvooi wordt, achter de maatvoeringsaanduidingen 'maximale bouwhoogte' en 'maximale goot- en bouwhoogte', de toevoeging '(in meters)' opgenomen.

Toelichting:

- A2. in paragraaf 4.2.2. (toekomstige situatie 'Ontsluiting en parkeren') wordt de norm voor het nieuwe oppervlak aan kantoren aangepast. Eerst werd uitgegaan van de norm die geldt voor kantoren (1 p.p. per 50 m² kantoren); nu wordt - omdat hier bij de bouwaanvraag ook vanuit wordt gegaan - de norm voor 'vergader ruimtes / congresruimtes / kantoren' aangehouden. Deze norm bedraagt 1 p.p. per 15 m². Dit betekent dat ook bijlage 2 van de toelichting wordt aangepast. Met deze nieuwe norm zijn er in de toekomstige situatie 299 (tegenover 272 bij de oude norm) parkeerplaatsen nodig. De overige tekst van paragraaf 4.2.2. blijft ongewijzigd.