

# 1. Projectdefinitie

## 1.1 Aanleiding, doelstelling en context van het plan

### Aanleiding

De directe aanleiding voor het opstellen van dit bestemmingsplan zijn de ontwikkelingen in het kader van het Stadionpark. Ten behoeve van de realisatie van het nieuwe stadion 'de Kuip', dient een aantal perifere detailhandels verplaatst te worden. Het plangebied zal mogelijkheden bieden voor deze bedrijven om zich aan de Noorderhelling te vestigen. De Noorderhelling maakt onderdeel uit van de Gebiedsvisie Stadionpark 16 december 2008 en de Ontwerp Structuurvisie Stadionpark 7 juli 2009.

### Doelstelling

Het faciliteren, uitwerken en verankeren van het ruimtelijk beleid uit de Stadsvisie (Stadionpark is VIP-project nummer 5) in een bestemmingsplan voor een deel van het plangebied.

Het doel is om te kunnen beschikken over een actueel bestemmingsplan dat als basis dient voor gewenste ruimtelijke ontwikkelingen. De bedoeling is om op de Noorderhelling de mogelijkheid te creëren om perifere detailhandelsvestigingen van het bedrijventerrein Stadionweg in een intensievere vorm en met een betere uitstraling een nieuwe plek te bieden.

### Context

Met de inwerkingtreding van de Wro op 1 juli 2008 is het noodzakelijk om verouderde bestemmingsplannen te actualiseren. Uiterlijk 1 juli 2013 dienen alle bestemmingsplannen voor het Rotterdamse grondgebied geactualiseerd te zijn. Het vigerende bestemmingsplan Groot IJsselmonde dateert van 1957.

## 1.2 Beschrijving plangebied & uitgangspunten

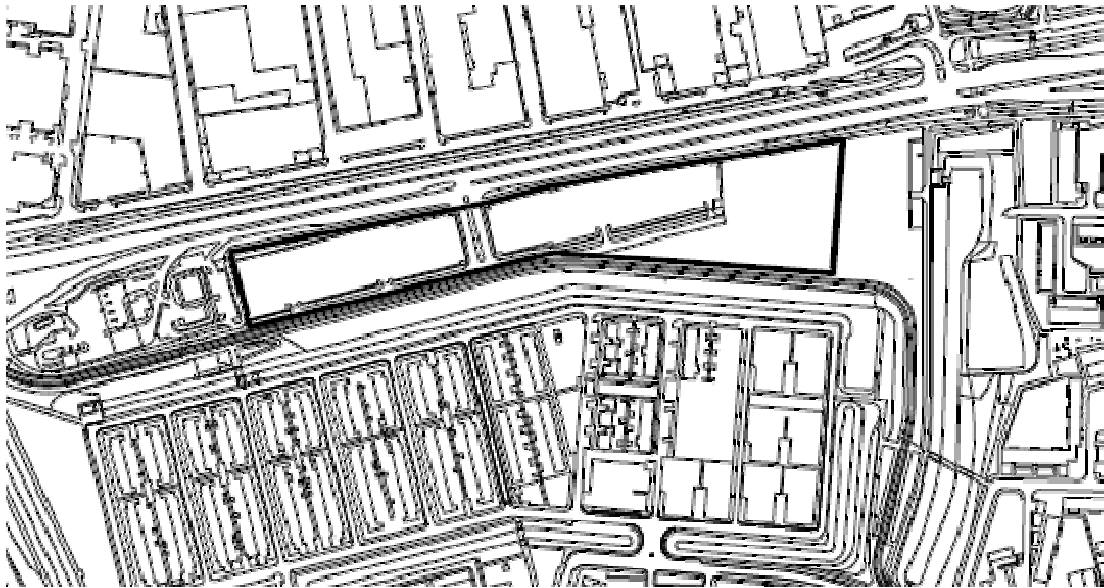
### Beschrijving plangebied

De Noorderhelling is gesitueerd in de deelgemeente IJsselmonde. Ten noorden wordt het begrensd door de Stadionweg, de oostelijke grens van het plangebied loopt parallel aan de Kreekkade. De zuidelijk grens van de Noorderhelling wordt gevormd door de trambaan tussen de Noorderhelling en het Sportdorp, de westelijke grens wordt gevormd door de Stadionlaan (bij de rotonde). Het gebied waarvoor het bestemmingsplan wordt opgesteld betreft de Noorderhelling exclusief de beide uiteinden aan de oost- en westzijde.

Het gebied Noorderhelling is voor het grootste gedeelte een parkeerplaats ten behoeve van de bezoekers van het huidige Feyenoord-stadion en een park+ride voorziening. De grond is in zijn geheel eigendom van de gemeente Rotterdam.

In de Structuurvisie Stadionpark is de Noorderhelling getypeerd als Stadsentree Zuid, met als beoogde functies: perifere detailhandel, wonen en horeca.

In het Beleidsplan 'Economische visie IJsselmonde' d.d. 14-12-2006 wordt het gebied Noorderhelling aangewezen voor de herontwikkeling van bedrijven. Het beoogde bestemmingsplan sluit derhalve ook aan bij de economische visie van de deelgemeente IJsselmonde.



Figuur 1: Ligging plangebied

Momenteel is het gehele plangebied bestemd voor doeleinden van openbaar nut. Dit is vastgelegd in het bestemmingsplan Groot IJsselmonde uitbreidingsplan (Vastgesteld 1-11-1956, goedgekeurd op 4-11-1957).

### **Uitgangspunten voor het plan**

Het doel is om in het bestemmingsplangebied commerciële functies (perifere detailhandel, retail en wellicht beperkt horeca) mogelijk te maken. Het betreft perifere detailhandel van maximaal 45.000 m<sup>2</sup> b.v.o..

Uitgangspunt is, dat de perifere detailhandel van een intensievere bebouwingsdichtheid en van een betere kwaliteit en uitstraling wordt dan zoals zij momenteel aan het Bedrijventerrein Stadionweg gevestigd zijn. Het moet passend zijn binnen de uitgangspunten van de (concept)structuurvisie Stadionpark.

Daarnaast zal er voldoende parkeergelegenheid gerealiseerd moeten worden.

In de op te stellen stedenbouwkundige uitgangspunten zullen de beide uiteinden van het gebied middels een globale beschrijving worden meegenomen, echter het beoogde bestemmingsplan betreft enkel het middengedeelte. De beide uiteinden van het gebied zullen in het bestemmingsplan Stadionpark fase 1 worden meegenomen.

### *Infrastructuur*

Aan de noordzijde moet voldoende afstand bewaard worden tot het profiel van de Stadionweg, rekening houdend met een mogelijke verbreding van deze weg in de toekomst in het kader van de plannen voor het Stadionpark. Aan de zuidzijde moet rekening worden gehouden met de bestaande tramlijn. Het gebied zal ontsloten worden via de Stadionweg. De ruimtelijke invulling van het plangebied zal zo vormgegeven worden dat het bestemmingsverkeer niet door het Sportdorp kan rijden.

### *Strijdigheid*

Het beoogde gebruik is in strijd met het vigerende bestemmingsplan. Daarom is een nieuw bestemmingsplan noodzakelijk.

Het streven is om dit bestemmingsplan aan het begin van 2011 door de Gemeenteraad te laten vaststellen. Zodoende wordt er een planologisch kader geboden voor de ontwikkeling van de bedrijfsgebouwen in het plangebied.

### **1.3 Resultaat**

Een actueel en vastgesteld bestemmingsplan voor het plangebied.

### **1.4 Afbakening (scope)**

Focus ligt op het plangebied Noorderhelling. Echter er wordt wel rekening gehouden met de andere ontwikkelingen in het kader van het Stadionpark.