



Aan de gemeenteraad

Gevraagd besluit:

Samenvattend stellen wij u voor:

1. de zienswijzen 1.11, 4.2 gegrond te verklaren;
2. de zienswijzen 1.1, 1.2, 1.3, 1.4, 1.5, 1.6, 1.7, 1.8, 1.9, 1.10, 1.12, 1.13, 1.14, 3.1, 3.2, 3.3, 4.1 ongegrond te verklaren;
3. zienswijze 2 op dezelfde wijze te behandelen als zienswijze 1.1 t/m 1.14;
4. het bestemmingsplan "Groot Handelsgebouw", NL.IMRO.0599.BP1140GHG-on01 met bijbehorende ondergrond in elektronische en papieren vorm vast te stellen, conform het voorstel van burgemeester en wethouders;
5. geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening vast te stellen.

Waarom dit voorstel?/Waarom nu voorgelegd?

Met de vaststelling van dit bestemmingsplan krijgt het gebied een actueel planologisch kader. De vorm van het kader voldoet aan de landelijke technische eisen.

Het bestemmingsplan zit in de volgende fase:

▼			
Startfase	Concept- en ontwerpfase	Vaststellingsfase	Beroepsfase

Relatie met het coalitieakkoord/collegewerkprogramma/eerder aangenomen moties en gedane toezeggingen:

- Uitvoeringsplan Horeca (gemeenteraad 2023)
- Horecagebiedsplan Centrum 2022-2024 (B&W 2022)



Toelichting:

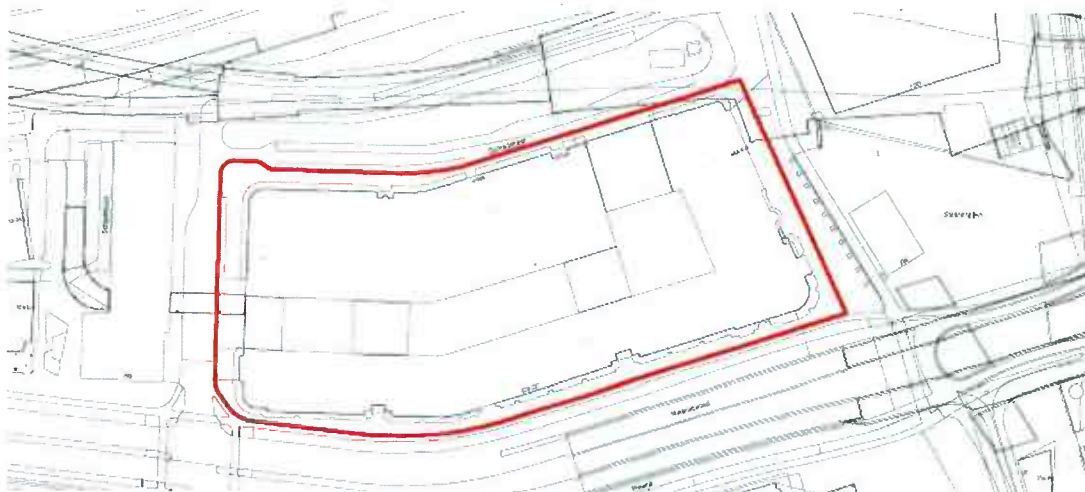
Aanleiding

Het Groot Handelsgebouw is een internationaal bekend toonbeeld van de wederopbouw. Het Groot Handelsgebouw is tot stand komen onder de specifieke omstandigheden die het wederopbouwtijdperk in Rotterdam bood. De gunstige politieke, juridische, maatschappelijke en financiële voorwaarden waren kortstondig, maar lang genoeg aanwezig om een dergelijk zeer omvangrijk collectief gebouw te kunnen realiseren. Daardoor is het Groot Handelsgebouw uniek.

Het Groot Handelsgebouw was in 2019 onderdeel van het concept van het ontwerpbestemmingsplan Rotterdam Central District (RCD) en is in deze vorm het vooroverleg ingegaan. Vlak voor het collegebesluit voor vrijgave, in de zomer van 2020, is het Groot Handelsgebouw uit het bestemmingsplan Rotterdam Central District (RCD) gehaald. De overweging was dat er nog onvoldoende duidelijkheid was over de toekomstvisie van de nieuwe eigenaar GHG B.V. (Jamestown) die het gebouw eind 2019 kocht. Hierdoor kon niet goed bepaald worden welke functies moesten worden opgenomen in het bestemmingsplan en of de monumentale aspecten voldoende beschermd werden. Bestemmingsplan RCD, zonder Groot Handelsgebouw, is inmiddels onherroepelijk. Door GHG B.V. is in de tussentijd een toekomstvisie voor het Groot Handelsgebouw gemaakt, waardoor op een goede manier het gesprek kon worden gevoerd over de planologische regels.

Plangrenzen

De plangrens van het bestemmingsplan ligt precies om het Groot Handelsgebouw heen en sluit aan op het 'gat' in de verbeelding van bestemmingsplan Rotterdam Central District.



Om een goed beeld te krijgen van de invulling en maatvoering van het Groot Handelsgebouw is uitvoerig gesproken met de eigenaar van het gebouw. Op deze manier is in beeld gebracht voor welke functies het pand wordt gebruikt. Het huidige en potentiële gebruik is zo ruim mogelijk opgenomen in de regels en de verbeelding. Er zijn echter geen extra volumes (opbouwen of aanbouwen) mogelijk gemaakt en de functie wonen is niet toegestaan in dit bestemmingsplan. Met het bestemmingsplan Groot Handelsgebouw wordt dus het bestaande volume en de huidige bouwhoogte van het gebouw vastgelegd.

Horeca

Het Horecagebiedsplan 2022 - 2024 is conserverend opgesteld voor het Groot Handelsgebouw vanwege de ambitie om in de nabije omgeving woningen te bouwen.



Daarom is hierin opgenomen dat er slechts mag worden uitgebreid met horeca tot en met categorie 2.

In het Uitvoeringsplan horeca en het Coalitieakkoord 2022 - 2026 is de ambitie uitgesproken om meer ruimte te geven aan zwaardere horeca. In overleg met Directie Veiligheid, de opsteller van het Horecagebiedsplan, is bekeken welke ruimte er zou kunnen zijn om toch zwaardere horeca mogelijk te maken in het Groot Handelsgebouw. Dit is de wens van de eigenaar van het Groot Handelsgebouw én het Coalitieakkoord. In het ontwerpbestemmingsplan wordt zware horeca tot en met categorie 4 (nachthoreca) mogelijk gemaakt met één vestiging in de kelder en één op de achtste verdieping, onder voorwaarden. Directie Veiligheid ziet geen belemmeringen om op deze plekken een exploitatievergunning te verlenen.

Naar aanleiding van nadere bestudering van een initiatief voor de vestiging van nachthoreca in het Groot Handelsgebouw is nog een locatie op de begane grond geschikt bevonden. Deze locatie ligt gesitueerd aan de binnenzijde van het gebouw waardoor geen overlast voor omliggende woningen te verwachten is. Middels ambtshalve wijziging A2 wordt voorgesteld om deze locatie toe te voegen aan de verbeelding en de regels.

In zienswijze 1.11 wordt gesteld dat de mogelijkheden voor horeca en het gebruik van het dak geluidsoverlast kunnen veroorzaken. Met een verkennend akoestisch onderzoek is onderzocht wat de effecten zouden kunnen zijn. Om onaanvaardbare effecten op de omliggende bestaande en planologisch mogelijke geluidgevoelige gebouwen te voorkomen, wordt voorgesteld om aanvullende regels op te nemen. Voor het gebruik van het dak als terras, al dan niet behorend bij horeca, is voorgesteld een maximale geluidnorm op te nemen voor stemgeluid. Voor het vestigen van horeca met meer dan achtergrondgeluid, wordt voorgesteld dat dit uitsluitend toegestaan is indien met een akoestisch onderzoek kan worden aangetoond dat wordt voldaan aan de geluidwaarden uit het Besluit kwaliteit leefomgeving of de maatwerkvoorschriften.

Ons college heeft besloten om voor dit bestemmingsplan af te wijken van het Horecagebiedsplan 2022-2024 om de nachthoreca (horeca – 4) mogelijk te maken. In het nieuwe Horecagebiedsplan dat in 2024 wordt opgesteld, zal deze wijziging naar nachthoreca in het Groot Handelsgebouw worden opgenomen.

Parkeren

Omdat dit bestemmingsplan betrekking heeft op het vastleggen van het huidige gebruik van een bestaand gebouw is er geen sprake van parkeerplaatsen die nu gerealiseerd zouden moeten worden. Dit komt aan de orde bij een eventuele aanvraag van een omgevingsvergunning, waarbij altijd getoetst wordt aan het door de gemeenteraad vastgestelde parkeerbeleid.

Milieu

M.e.r.-beoordeling

Het Groot Handelsgebouw ligt in het Rotterdam Central District maar het is geen samenhangend project in de zin van het Besluit m.e.r.. De zeer beperkte ontwikkelingen in het Groot Handelsgebouw kunnen financieel zelfstandig plaatsvinden. Er zijn geen bestuurlijke of privaatrechtelijke overeenkomsten die op enige samenhang met projecten in de omgeving duiden. Het Groot Handelsgebouw is een losstaand gebouw dat volledig zelfstandig toegankelijk is.

Om te bepalen of het bestemmingsplan m.e.r.-beoordelingsplichtig is, is het programma getoetst aan de Nederlandse en Europese wetgeving, en is gekeken naar de recente jurisprudentie.

De voorgenomen activiteit zoals in het bestemmingsplan Groot Handelsgebouw is beschreven, is niet m.e.r.-beoordelingsplichtig. Het betreft geen stedelijk



ontwikkelingsproject zoals bedoeld in het Besluit m.e.r. categorie D 11.2, omdat de wijzigingen ten opzichte van de huidige situatie gering zijn. De aard van het plan ziet op een bestaand gebouw waarin op dit moment diverse functies zijn gehuisvest. Er wordt slechts in beperkte mate verschuiving van die functies mogelijk gemaakt. Het betreft de mogelijkheid van uitwisseling tussen of vervanging van functies. Het netto bedrijfsvloeroppervlak wijzigt niet. Er is geen sprake van een geheel nieuwe functie en de omvang van de mogelijke wijzigingen ten opzichte van de bestaande situatie is klein en heeft daarmee geen tot weinig impact op de omgeving.

Omdat het bestemmingsplan niet m.e.r.-beoordelingsplichtig is, hoeft er geen m.e.r.-besluit te worden genomen.

Geluid

In het Groot Handelsgebouw is nog één voormalige dienstwoning die met een uitsterfconstructie is opgenomen. Deze woning voldoet aan de grenswaarden van de wet Geluidhinder. Aan de zijde van de Conradstraat is al jaren een kinderdagverblijf gevestigd. Omdat deze functie niet aan de grenswaarden voldoet is in de regels opgenomen dat enkel de bestaande locatie in het gebouw mag blijven bestaan. Uitbreiding of verplaatsing binnen het Groot Handelsgebouw is uitgesloten.

Externe veiligheid

Het kinderdagverblijf ligt in de zone van het spoor waarbij het uitgangspunt is dat er geen zeer kwetsbare personen mogen verblijven. Omdat het kinderdagverblijf een reeds bestaande functie is, is deze toegestaan in het bestemmingsplan. In de regels is aangegeven dat het kinderdagverblijf ook om deze reden niet mag uitbreiden of verhuizen binnen het gebouw. Indien het gebruik van het kinderdagverblijf wordt beëindigd ten behoeve van een ander gebruik, is her-ingebruikname als kinderdagverblijf niet meer toegestaan.

Natuur

Uit de flora en faunatoets blijkt dat de mogelijk aanwezige beschermde soorten vaststelling van het bestemmingsplan niet in de weg staan. Een stikstofonderzoek is niet nodig omdat het bestemmingsplan het bestaande gebouw en gebruik ruimtelijk vastlegt.

Duurzaamheid

Het Groot Handelsgebouw is een Rijksmonument dat nog niet eerder is vastgelegd in een bestemmingsplan. Hierdoor was het gebouw slecht beschermd tegen onwenselijke aan- en opbouwen. Bestemmingsplan Groot Handelsgebouw heeft met het oog op de monumentale waarde de huidige omvang van het gebouw vastgelegd. Hierdoor is uitgesloten dat er uitbreiding van het volume plaatsvindt. Dit is overigens ook niet de wens van de eigenaar.

Voor het gebruik van het gebouw is gekozen voor een grote mate van flexibiliteit. Het hoofdgebruik blijft gelijk aan de huidige situatie: werkruimtes voor een brede variatie aan kantoorfuncties, bedrijvigheid en dienstverlening. Daarnaast is er ruimte voor hotelkamers, horeca, sport- en maatschappelijke voorzieningen. Wonen is echter niet mogelijk omdat deze functie te veel aanpassingen zou vragen aan het monumentale karakter van het gebouw.

Met dit bestemmingsplan is het monumentale karakter en het gebruik door multifunctionele invulling van het Groot Handelsgebouw voor de toekomst beschermd.

Het Groot Handelsgebouw maakt gebruik van warmte/koude opslagsystemen, duurzame verlichting en heeft een groen dak. Het bestemmingsplan legt geen verplichte maatregelen op het vlak duurzaamheid vast maar geeft wel ruimte voor bijvoorbeeld verdere vergroening van het dak of het opvangen van regenwater.



Met de eigenaar GHG B.V. wordt gesproken over de mogelijkheid om een pakket-hub in het gebouw onder te brengen. Daarbij zouden bestelauto's de pakketten op een centraal punt in het gebouw afleveren waarna ze binnen RCD bezorgd kunnen worden met elektrische auto's of bakfietsen. Het bestemmingsplan laat een dergelijke functie in het gebouw toe.

Ambtshalve wijzigingen

A1 Horeca 1

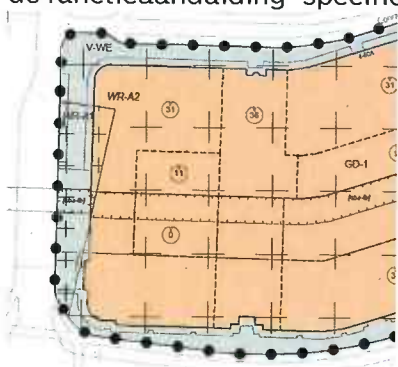
In regel 3.3.1 c staat foutief een verwijzing naar Horeca 1. Dit moet Horeca 2 zijn, in lijn met regel 3.3.2.a.

Wij stellen u voor om Horeca 1 in regel 3.3.1 te veranderen in Horeca 2.

A2 Alternatieve locatie nachthoreca

In het bestemmingsplan is in regel 3.3.2 één horecavestiging toegestaan in de kelder van het Groot Handelsgebouw. Echter er is ook een geschikte locatie op de begane grond voor een horecavestiging met meer dan achtergrondmuziek (horeca – 4) die in te passen is zonder overlast voor de omgeving te veroorzaken.

Wij stellen u voor om op de verbeelding de locatie op de begane grond aan te geven met de functieaanduiding "specifieke vorm van horeca – 2".



Voorstel



Ontwerpbestemmingsplan

Wij stellen u voor om de regels als volgt aan te vullen

Aan regel 3.1.n toevoegen; en ter plaatse van functieaanduiding 'specifieke vorm van horeca – 2')

En regel 3.3.2 aan te vullen met een nieuw lid:

Horeca tot en met Horeca 4 (24 uren horeca met meer dan achtergrondmuziek) ter plaatse van de functieaanduiding 'Specifieke vorm van horeca – 2' en bestaat uit maximaal één vestiging met een ingang op de begane grond waar uitsluitend in pandig horeca geëxploiteerd kan worden;

Wij stellen u voor om de toelichting op deze aanvulling aan te passen.

Redactionele wijzigingen

Wij stellen u voor om ondergeschikte technische en redactionele aanpassingen door te voeren.

Participatie

Het ontwerpbestemmingsplan heeft met ingang van vrijdag 28 juli 2023 gedurende een periode van zes weken ter inzage gelegen. Gedurende deze periode zijn vier zienswijzen



ingediend. De zienswijzen zijn aan de juiste instantie gericht en tijdig ingediend, zodat reclamanten in hun zienswijzen kunnen worden ontvangen. Voor een samenvatting van de zienswijzen zie bijlage 4.

Tijdens de periode van ter inzagelegging is op 29 augustus 2023 een informatievond georganiseerd.

Financiële en juridische consequenties/aspecten:

Het bestemmingsplan heeft betrekking op het vastleggen van het huidige gebruik van een bestaand gebouw dat in eigendom is bij een belegger. Bij ontwikkelingen die binnen het bestemmingsplan mogelijk zijn en waarbij de gemeente Rotterdam geen eigenaar is, geldt dat de kosten ten laste komen van de grondeigenaar. Indien voor een ontwikkeling ingrepen in de openbare ruimte nodig zijn dan kunnen die door de gemeente voor rekening en risico van de grondeigenaar worden uitgevoerd e.e.a. in samenhang met het wettelijk verplichte gemeentelijke kostenverhaal. Gelet op het vorenstaande is het plan financieel uitvoerbaar.

Het bijbehorende ontwerpbesluit bieden wij u hierbij ter vaststelling aan.

Burgemeester en wethouders van Rotterdam,

De secretaris,

G.J.D. Wigmans

De burgemeester,

A. Aboutaleb

Bijlagen:

- Bijlage 1: Ontwerpbestemmingsplan "Groot Handelsgebouw"
- Bijlage 2: Verbeelding ontwerpbestemmingsplan "Groot Handelsgebouw"
- Bijlage 3: Ingekomen zienswijzen
- Bijlage 4: Zienswijzenrapportage
- Bijlage 5: Reclamantenlijst - vertrouwelijk



Ontwerpbesluit

De Raad van de gemeente Rotterdam,

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 9 juli 2024
(raadsvoorstel nr. M2401-3658 (*dit vult de griffie later in*);

gelet op de Wet ruimtelijke ordening en het Besluit ruimtelijke ordening;

besluit:

1. de zienswijzen 1.11, 4.2 gegrond te verklaren;
2. de zienswijzen 1.1, 1.2, 1.3, 1.4, 1.5, 1.6, 1.7, 1.8, 1.9, 1.10, 1.12, 1.13, 1.14, 3.1, 3.2, 3.3, 4.1 ongegrond te verklaren;
3. zienswijze 2 op dezelfde wijze te behandelen als zienswijze 1.1 t/m 1.14;
4. het bestemmingsplan "Groot Handelsgebouw", NL.IMRO.0599.BP1140GHG-on01 met bijbehorende ondergrond in elektronische en papieren vorm vast te stellen, conform het voorstel van burgemeester en wethouders;
5. geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening vast te stellen.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van

De griffier,

De voorzitter,