Rotterdam, 14 december 2021. 21bb014364

Aan:
de gemeenteraad

Onderwerp:
Vaststelling bestemmingsplan “RottaNova”.

Gevraagd besluit:

Samenvattend stellen wij u voor:
1. zienswijzen A.1, A.7 en A.15 gedeeltelijk gegrond te verklaren;
2. de overige zienswijzen ongegrond te verklaren;
3. de ambtshalve voorgestelde wijzigingen over te nemen;
4. het bestemmingsplan "RottaNova”, NL.IMRO.0599.BP2181RottaNova-on01 met bijbehorende ondergrond in elektronische en papieren vorm gewijzigd vast te stellen, conform het voorstel van burgemeester en wethouders;
5. geen exploitatieplan vast te stellen.

Waarom dit voorstel?/Waarom nu voorgelegd?
Het ontwerpbestemmingsplan “RottaNova” heeft van vrijdag 13 augustus 2021 tot en met donderdag 23 september 2021 ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn zijn 24 zienswijzen ingekomen.

Uw raad wordt gevraagd het bestemmingsplan op grond van artikel 3.1 Wet ruimtelijke ordening vast te stellen.

Relatie met het coalitieakkoord/collegewerkprogramma/eerder aangenomen moties en gedane toezeggingen:
Niet van toepassing.

Toelichting:
Aanleiding
Voorliggend bestemmingsplan biedt een actueel planologisch kader voor de beoogde ontwikkeling van RottaNova, een wooncomplex dat ruimte biedt aan 259 woningen en commerciële ruimten in de plint, bestaande uit horeca en detailhandel. Om meer flexibiliteit te beogen wordt een maximum van 270 woningen opgenomen in de regels.

De planvorming is reeds gestart in 2006. Na diverse studies met verschillende architecten, is nu als basis gekozen voor het ontwerp uit 2008 (Frits van Dongen). Voor de huidige planontwikkeling zijn in 2017 aanvullende/gewijzigde randvoorwaarden gesteld en is ook de visie op bouwen in de Binnenstad van Rotterdam bijgesteld.

Met de nieuwe randvoorwaarden is in het huidige ontwerp rekening gehouden, wat heeft geresulteerd in RottaNova zoals deze middels voorliggend bestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt.

Plangrenzen
Het plangebied is gelegen in het Laurenskwartier te Rotterdam. Meer specifiek is de locatie gelegen tussen de Hoogstraat, Binnenrotte, Grotemarkt en de Ds. Jan Scharpstraat. Het wooncomplex zal direct naast de Markthal gesitueerd worden, die zuidelijk ligt ten opzichte van toekomstig RottaNova.

Programma
Binnen RottaNova worden verschillende functies gerealiseerd. Te weten: horeca, detailhandel en wonen.
Het nieuwbouwproject bestaat uit een wooncomplex met een parkeergarage, die plaats heeft voor 96 parkeerplaatsen. In de naastgelegen Markthal worden tevens 32 parkeerplaatsen gereserveerd voor de ontwikkeling. Er bestaat de mogelijkheid dit aantal uit te breiden tot 70 parkeerplaatsen. Het gebouw bestaat uit twee torens van maximaal 64,5 en 70 meter hoog. Deze gebouwen zijn onderling verbonden middels laagbouw met een maximale bouwhoogte van 24 meter. Deze U-vorm is gekozen om het zicht op de Laurenskerk te behouden en om te voldoen aan de Nota van Uitgangspunten (2017). Het plan voorziet in 259 woningen. De woningen worden aangeboden voor zowel de koop- als de huursector en in verschillende prijscategorieën. Daarnaast is er op de begane grond ruimte voor maximaal 2.600 m^2 aan commerciële ruimten.

Om flexibiliteit aan te houden wordt een maximum van 270 woningen mogelijk gemaakt en voor de commerciële functies in de plint een maximum van 1.500 m^2 per functie aangehouden. De onderzoekslast is op de maximale planologische mogelijkheid gebaseerd.

M.e.r.-beoordelingsplicht
De DCMR heeft aangegeven dat er in dit bestemmingsplan geen sprake is van een nieuw stedelijk ontwikkelingsproject of andere m.e.r.-beoordelingsplichtige activiteit. Er is daarom geen vormvrije m.e.r.-beoordeling nodig, en er hoeft geen m.e.r.-beoordelingsbesluit te worden vastgesteld.

Participatie
Gedurende de termijn van terinzagelegging heeft in verband met de beperkingen vanwege corona geen fysieke informatiebijeenkomst plaats gevonden.

In juni jl. hebben betrokkenen die zich hebben aangemeld voor de nieuwsbrief een bericht per e-mail ontvangen dat het bestemmingsplan niet voor de zomer ter inzage gelegd kon worden. Ook hebben omringende bewoners op dat moment algemene informatie over de bestemmingsplanprocedure gekregen en is de digitale informatiebijeenkomst van 2 september 2021 aangekondigd.

In de week van 9 augustus 2021 hebben bewoners en ondernemers in de directe omgeving huis-aan-huis een brief ontvangen met meer informatie. De marktkooplieden hebben deze brief op hun thuisadres ontvangen. Dit bericht is ook digitaal verstuurd naar de bij ons bekende e-mailadressen. In deze brief is uitgelegd waar het bestemmingsplan (digitaal) is in te zien en hoe een zienswijze kan worden ingediend. Ook is er meer informatie over de informatieavond van 2 september jl. gegeven en zijn er contactgegevens, waar betrokkenen terecht kunnen met vragen, opgenomen.

Op 2 september 2021 is er gezamenlijk met de ontwikkelaar een digitale informatiebijeenkomst gehouden. Op deze avond zijn de veel gestelde vragen beantwoord. Ook is er gelegenheid gegeven tot het stellen van vragen en is een toelichting gegeven op het vervolgproces.

(gekwalificeerd) advies gebiedscommissie:
Gebiedscommissie Centrum heeft op 5 september 2021 schriftelijk meegedeeld akkoord te gaan met het bestemmingsplan RottaNova.

Coördinatie
Uw raad heeft op 8 april 2021 besloten de coördinatieregeling als bedoeld in artikel 3.30 Wet ruimtelijke ordening toe te passen op de voorbereiding en bekendmaking van de besluiten die nodig zijn voor de realisatie van RottaNova. De coördinatieregeling is van toepassing op de volgende besluiten die genomen dienen te worden ten behoeve van de realisatie van RottaNova:

- Vaststellen bestemmingsplan (bevoegdheid gemeenteraad van Rotterdam);
- Verlenen omgevingsvergunning (bevoegdheid college van burgemeester en wethouders Rotterdam);
- Verlenen ontheffing Wet natuurbescherming (bevoegdheid Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland).

Ontwerpbesluiten ter inzage
Voor het project RottaNova hebben de volgende ontwerpbesluiten ter inzage gelegen van vrijdag 13 augustus 2021 tot en met donderdag 23 september 2021:
- Ontwerpbestemmingsplan 'RottaNova';
- Ontwerp-omgevingsvergunning bouwen;
- Ontwerp-ontheffing Wet natuurbescherming.

Zienswijzen
Tegen het ontwerpbestemmingsplan en de ontwerp-omgevingsvergunning zijn gedurende de termijn van terinzagelegging geen mondelinge, maar wel 24 schriftelijke zienswijzen ingekomen.

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

Tegen de ontwerp-ontheffing Wet natuurbescherming zijn gedurende de termijn van terinzagelegging geen zienswijzen ingekomen.

Samenvatting en beantwoording van de zienswijzen
Gezien de hoeveelheid en de aard van de zienswijzen is voor de beantwoording gekozen voor een thematische opzet. Per thema is met nummers verwezen naar de reclamanten die over het betreffende onderwerp een (deel)zienswijze hebben ingediend. Bij de beantwoording is, waar nodig, per thema een nadere onderbouwing opgenomen.

Opgemerkt wordt dat die onderdelen van de ingediende zienswijzen, die niet expliciet worden genoemd, wel bij de beoordeling zijn betrokken. De ingediende zienswijzen zijn dus in hun geheel beoordeeld.

A. Planologische verantwoording

A1. Bouwhoogte
Een zienswijze met betrekking tot dit onderwerp is ingediend door reclamanten 1, 2, 3, 4, 5, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 17, 20, 21, 22, 23en 24.

Samenvatting van de zienswijzen
Door reclamanten wordt aangegeven dat de bouwhoogte van maximaal 70 meter veel te hoog is en dat deze niet past binnen de rest van de bebouwing.
Het bestemmingsplan (2002) staat een bouwhoogte van 25 meter toe, en bij zwaarwegende argumenten een bouwhoogte van 35 meter.
Eén van de reclamanten voert aan dat er ten onrechte niet is getoetst aan het hoogbouwbeleid, omdat er in het bestemmingsplan de mogelijkheid wordt geboden om hoger dan 70 meter te bouwen.

Reactie
In het bestemmingsplan is het uitgangspunt om geen hogere bouwhoogte toe te staan dan 70 meter, zoals op de verbeelding is aangegeven. Middels aanpassingen van bepaalde uitzonderingsregels is dit nu ook geborgd in de regels van het bestemmingsplan. Echter, het plan valt niet onder de hoogbouwvisie, omdat de maximale bouwhoogte niet boven de 70 meter uitkomt.

Daarnaast is in gemeentelijk beleid omschreven dat een hoogte van 70 meter passend is in het plangebied en passend is in de omgeving van het plangebied. Zo is in het Binnenstadsplan 2008–2020, Binnenstad als Citylounge, besloten de binnenstad verder te verdichten door er meer woningen toe te voegen. Daarmee wordt de binnenstad ontwikkeld tot een vitale kwaliteitsplek voor ontmoeting, verblijf en vermaak om zodoende een essentiële bijdrage te leveren aan de Rotterdamse kwaliteit van leven.

In de hoogbouwvisie 2019 zijn in de hoogbouwzone gebouwen tot 250 meter hoogte toegestaan. In de eerdere hoogbouwvisie (2011) was de maximale hoogte tussen de 150 en 200 meter. In het Masterplan Laurenskwartier West (2008) is de bouwhoogte in dit gebied vastgelegd op maximaal 70 meter voor de hoogste vloer.

Dit, met een uitzondering van het gebied direct grenzend aan de Laurenskerk, waar de bouwhoogte maximaal 35 meter hoog mag zijn. Er is dan ook op meer plekken in het Laurenskwartier een bouwhoogte tot 70 meter mogelijk. Overigens wordt in dit masterplan al geschreven over RottaNova met een bouwhoogte van 70 meter en is hiervan een impressie te zien.

RottaNova is één van de projecten waarmee meer woningen worden toegevoegd in de Rotterdamse binnenstad. De hoogte past goed in de omgeving. Het project grenst aan de grote open ruimte van de Binnenrotte, waar ook de toren op de hoek met de Hoogstraat (De Statendam) een accent van 70 meter vormt. Op de kop van de Binnenrotte, aan de overzijde van de Blaak, wordt op dit moment Oud Domain van 70 meter hoog gebouwd. Deze komt te staan tegenover de Stedintoren die ook 70 meter hoog is. Hier sluit de bouwhoogte van RottaNova bij aan.

Het voorliggende bestemmingsplan wijkt qua bouwhoogte af van het huidige bestemmingsplan; ter plaatse van beide torens geeft het voorliggende bestemmingsplan meer bouwhoogte en ter plaatse van de plint een verlaging.
De totstandkoming van het voorliggende bouwvolume heeft op zorgvuldige wijze plaatsgevonden waarbij achtereenvolgens de volgende beleidsdocumenten zijn vastgesteld; Masterplan Laurenskwartier West 2008, Randvoorwaardendocument RottaNova 2014 en de Nota van Uitgangspunten 2017. Bij de vaststelling van deze uitgangspunten is een zorgvuldige belangenafweging gemaakt, die heeft geleid tot (o.a.) de kaders met betrekking tot bezonning, wind en zichtlijnen. Hierbij is destijds bewust afgeweken van de maximale bouwhoogte, die vanuit de Hoogbouwvisie 2011 mogelijk is gemaakt voor dit gebied (150 m – 200 m).

<u>Voorstel:</u>
Wij stellen u voor de zienswijze gedeeltelijk gegrond te verklaren en de regels behorende bij het bestemmingsplan te wijzigen:

De mogelijkheid om hoger dan 70 meter te bouwen wordt uit het bestemmingsplan verwijderd. Hiertoe worden de volgende wijzigingen doorgevoerd:

Artikel 3.2.2 onder h wordt als volgt gewijzigd:
Artikel 3.2.2 onder h: in afwijking van 3.2.2 onder a is een overschrijding van de hoogtegrenzen door de onderdelen van het gebouw binnen het bouwvlak toegestaan tot 0,5 meter, uitgezonderd de overschrijding van de op de verbeelding aangegeven hoogste maximale bouwhoogte van 70 meter.

Tevens worden de artikelen 8.1 en 8.2 verwijderd.

A2. Uitzicht

Een zienswijze met betrekking tot dit onderwerp is ingediend door reclamanten 1, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 18, 20, 21, 22, 23 en 24.

Samenvatting van de zienswijzen

Door reclamanten wordt aangedragen dat hun uitzicht beperkt wordt, of zelfs volledig wordt ontnomen. Uitzicht moet in deze zienswijze breder geïnterpreteerd worden. Het gaat niet alleen om uitzicht vanuit een woning, maar ook om zicht op andere locatie(s).

- Uitzicht vanuit de woningen Markthal (vrij uitzicht)
- Zicht op de Laurenskerk (vanuit zowel woningen Markthal, vanaf straatniveau en andere locaties)
- Zicht op de Markthal
- Zicht op de horeca aan de Hoogstraat

Reclamanten verwijzen hierbij naar het bestemmingsplan Laurenskwartier (2002) waarin wordt gesteld: "Centraal in het gebied staat de Laurenskerk die in steeds wisselende context beeldbepalend is, nieuwe ontwikkelingen zullen op hun relatie met dit monument worden getoetst". In het ontwerp bestemmingsplan RottaNova wordt verwezen naar de Hoogbouwvisie 2019 en de Nota van Uitgangspunten uit 2017. Volgens de reclamanten wordt daarin geen inhoudelijke afweging gemaakt, die voldoende rekening houdt met de beeldbepalende waarde van de Laurenskerk. Zij stellen dat ook in het Masterplan Laurenskwartier West deze inhoudelijk afweging niet voldoende is gemaakt. In het Masterplan wordt aandacht besteed aan de zichtlijnen op de Laurenskerk. Echter, deze zichtlijnen worden volgens de reclamanten niet gerespecteerd met de bouw van RottaNova.

Reactie

Uitzicht vanuit woningen Markthal

In vergelijking met het vigerend bestemmingsplan "Laurenskwartier 2002", waarbij een maximale bouwhoogte is opgenomen van 25-35 meter, nemen de uitzichtmogelijkheden af. De gemeente heeft echter, gezien de belangenafweging om zoveel mogelijk te kunnen voldoen aan de woningbouwopgave in de gemeente Rotterdam, besloten om de voorgenomen volumes en hoogtes in het bestemmingsplan RottaNova toe te staan. Hierbij neemt de gemeente ook in overweging dat de hoogtes in voorliggend bestemmingsplan al waren opgenomen in eerdere beleidsstukken. Bovendien bestaat er volgens vaste jurisprudentie van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State geen blijvend recht op vrij uitzicht (zie bijvoorbeeld de uitspraak van 24 augustus 2011, ECLI:NL:RVS:2011:BR5649).

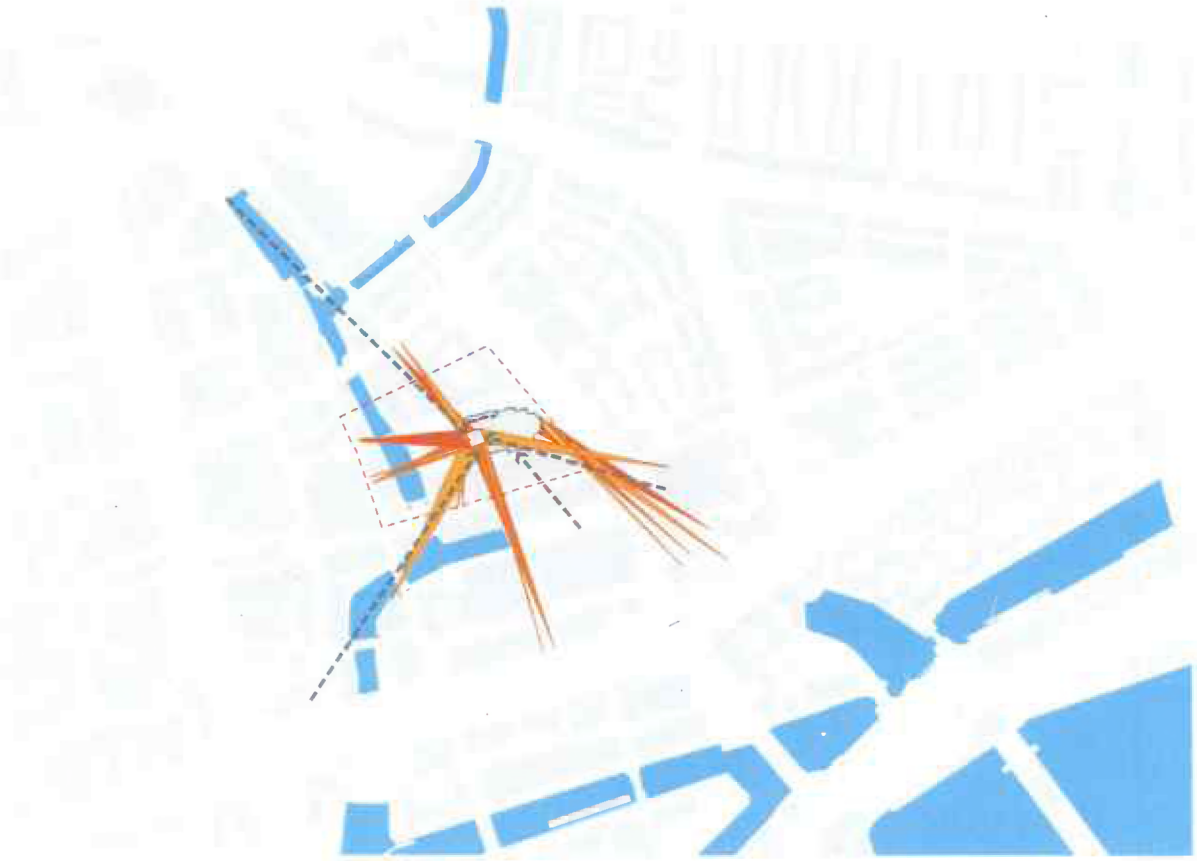
In het kader van de cultuurhistorische waardevolle elementen is in de Nota van Uitgangspunten opgenomen dat het zicht op onder andere de Laurenskerk zoveel mogelijk gegarandeerd dient te blijven. Hierbij is zorgvuldig tot een ontwerpvorm van het gebouw gekomen. Voor verduidelijking wordt hieronder per beeldbepalend gebouw ingegaan op de zichtmogelijkheden door de ontwikkeling.

Zicht op de Laurenskerk

In het Masterplan Laurenskwartier West uit 2008 is de bouwhoogte in dit gebied bepaald op maximaal 70 meter voor de hoogste vloer. Dit, met uitzondering van het gebied direct grenzend aan de Laurenskerk. Hier mag de bouwhoogte maximaal 35 meter hoog zijn. Op deze manier is er rekening gehouden met de Laurenskerk.

De zichtlijnen op de Laurenskerk in het Masterplan Laurenskwartier West uit 2008, zoals weergegeven in de afbeelding op pagina 105 van dit Masterplan, lopen vooral tussen de bebouwing door en over het water van onder andere het Hang (rode/oranje lijnen in afbeelding hieronder. Daarnaast is er één zichtlijn aangegeven vanuit de Markthal (grijze pijl in afbeelding hieronder). Deze zichtlijn wordt verbeterd doordat het middendeel van RottaNova een lagere bouwhoogte kent dan het huidige bestemmingsplan toelaat, namelijk maximaal 24 meter in plaats van maximaal 35 meter.
Daarnaast wordt RottaNova niet uitgevoerd als één grote bouwmassa maar door verschillende bouwhoogtes zo vormgegeven, dat er meer zichtlijnen zijn (vanuit de Markthal) op de Laurenskerk. Ook is er vanaf de collectieve daktuin uitzicht op de kerk. Het gebied afgekaderd met de rode stippellijn geeft het gebied aan waarbinnen een bouwhoogte van maximaal 35 meter geldt. RottaNova ligt buiten dit gebied.

Afbeelding Masterplan Laurenskwartier met zichtlijnen op de Laurenskerk



Ook is RottaNova aan de onafhankelijke Welstandscommissie gepresenteerd en goedgekeurd (verslag Welstand d.d. 8 juli 2020).

Tot slot: op dit moment is de Laurenskerk ook niet vanaf alle kanten, bijvoorbeeld de Hoogstraat, vanaf straatniveau zichtbaar.

Uitzicht vanuit de woningen van de Markthal
Reclamanten voeren ook aan dat er geen vrij uitzicht meer zou zijn (uitsluitend door recht omhoog te kijken). Naast dat er geen recht van vrij uitzicht bestaat, is middels de vormgeving van het gebouw (de getraptheid in hoogte en het lagere middendeel) getracht om het uitzicht zo min mogelijk te belemmeren. Door reclamanten is verzocht duidelijk te maken wat het verschil in uitzicht zal zijn. Per appartement is een "view-point" bijgevoegd van het uitzicht uitgaande van de bouwmogelijkheden van het bestaande bestemmingsplan (35 m) en het nieuwe bestemmingsplan. (Zie bijlage 7. RottaNova – Studie Frits van Dongen uitzicht op Laurenskerk d.d. 3 november 2021) In deze bijlage is d.m.v. zichtlijnen inzichtelijk gemaakt welke woningen van de noordgevel van de Markthal in de nieuwe situatie zicht hebben op het dak en/of de klokkentoren van de Laurenskerk. Op grond van de bouwmogelijkheden uit het vigerend bestemmingsplan hebben alleen de woningen op bovenste verdieping van de Markthal zicht op het dak (dit is 10% van het totaal geveloppervlak van de noordzijde van de Markthal). De bovenste 4 verdiepingen hebben zicht op de toren (dit is 40% van het totale geveloppervlak). Met de komst van RottaNova heeft 36% van het geveloppervlak zicht op het dak en 24% zicht op de toren.

De gemeente is zich ervan bewust dat voor een aantal woningen in de Markthal het zicht op de Laurenskerk vermindert of verdwijnt. In de vorm van het gebouw RottaNova is rekening gehouden met de zichtlijn die aangegeven is in het Masterplan Laurenskwartier, daarom heeft RottaNova een lager middendeel. Het plan past binnen de beleidskaders.

Er is geen gemeentelijk beleid dat specifiek gaat over het uitzicht vanuit woningen op de Laurenskerk. Naar aanleiding van deze zienswijzen heeft de gemeente nog een keer dit punt bekeken en de belangenafweging gemaakt. De conclusie van de gemeente is dat het toevoegen van woningen in de binnenstad zwaarder weegt dan het zicht op de Laurenskerk vanuit individuele woningen.

Zicht op de Markthal
Reclamanten voeren aan dat het zicht op de Markthal wordt ontnomen. In het Masterplan Laurenskwartier West uit 2008 is ook aandacht besteed aan de positionering van de Markthal in de omgeving. Op dit moment wordt de Markthal al ten westen en zuiden omringd met gebouwen. Vanaf de Hoogstraat blijft er via de ds. J. Scharpstraat zicht op de Markthal mogelijk. Bovendien zijn de Markthal en RottaNova (samen met Blaak 31) in samenhang met elkaar bedacht en zouden deze gebouwen eigenlijk vrijwel gelijktijdig worden gerealiseerd/opgeleverd. Het huidige bestemmingsplan staat ter plaatse van RottaNova ook bebouwing toe. Voor de zichtlijn vanaf de Hoogstraat naar de Markthal is er geen verschil tussen het vigerende bestemmingsplan en RottaNova. Er zou zelfs beargumenteerd kunnen worden dat de zichtlijn vanaf de Hoogstraat op de Markthal verbeterd wordt, omdat de opening bij de ds. J. Scharpstraat wordt verbreed.

Zicht op horeca Markthal
Tot slot wordt er aangevoerd dat het zicht op de horeca aan de Hoogstraat wordt ontnomen door de komst van RottaNova. De gemeente ziet met de bouw van RottaNova geen verschil ten opzichte van het bestemmingsplan uit 2002 voor de zichtbaarheid van de Hoogstraat vanaf maaiveldniveau.

Voorstel:
Wij stellen u voor de zienswijze ongegrond te verklaren.

A3. Daglicht en privacy
Een zienswijze met betrekking tot dit onderwerp is ingediend door reclamanten 1, 2, 9, 10, 12, 13, 15, 16 en 18.

Samenvatting van de zienswijzen
Reclamanten geven aan dat de privacy van hun woningen drastisch wordt aangetast door de directe inkijk vanuit RottaNova. De afstand tussen de Markthal en RottaNova wordt als kort ervaren. Bewoners van de Markthal geven aan hun woning gekocht te hebben op basis van het vrije uitzicht, de grote raampartijen en de beperkte mogelijkheid tot inkijk. Er wordt de vergelijking gemaakt met woongebouwen gelegen naast kantoorpanden, waarbij de openingstijden van het kantoorgebouw wordt beperkt, om de privacy van de naastgelegen woningen te waarborgen.

Een reclamant maakt bezwaar tegen de luifel, die zich boven de begane grond bevindt, omdat deze luifel RottaNova gevoelsmatig dichter bij de appartementen gelegen aan het Grotekerkplein brengt. Dit zou een negatieve impact hebben op privacy, uitzicht en wooncomfort, maar ook op daglicht op straat, voor de winkels en voor de appartementen gelegen aan de noordelijke zijde. Daarnaast zou de luifel weinig toevoegen op het gebied van esthetiek en wooncomfort.

Naast privacy dragen diverse reclamanten in hun zienswijze de beperking van lichtinval/daglicht in hun woning aan. Bewoners van de Markthal geven aan dat hun woningen vanaf slechts één zijde natuurlijk licht krijgen.

Reactie
Door reclamanten wordt betoogd dat de afstand tussen de beide wooncomplexen te kort is. De afstand tussen de beide gebouwen zal 30 meter zijn. In een reguliere woonstraat is de afstand tussen woningen ongeveer 14 meter. Daarnaast kent het vigerende bestemmingsplan ook een woonbestemming. Ook geldt dat het hebben van overburen past binnen het wonen in hoogstedelijk gebied.

Daarnaast is er sprake van voorzienbaarheid. Reclamanten geven aan hun woning gekocht te hebben vanwege het vrije uitzicht. Het huidige bestemmingsplan geeft echter ruimte voor een gebouw van 35 m, dat had bij kopers bekend kunnen zijn op het moment van koop van de woningen. Op dat moment waren ook de plannen voor RottaNova al bekend. Blaak 31, RottaNova en de Markthal zijn in samenhang

ontwikkeld. Door verschillende omstandigheden wordt RottaNova pas later gerealiseerd. De architectonische aanpassingen aan het huidige ontwerp ten opzichte van de oorspronkelijke plannen, zoals die ook zijn opgenomen in het Masterplan van 2008, zijn beperkt en hebben geringe gevolgen voor daglicht en privacy ten opzichte van het toen beoogde plan.

De gemeente erkent desondanks dat de mate van vermindering van privacy als gevolg van het bestemmingsplan zal toenemen ten opzichte van de vigerende planologische mogelijkheden. De gemeente acht deze toename echter acceptabel in een hoogstedelijke omgeving als het Laurenskwartier. In een hoogstedelijke omgeving kan een woonsituatie die vrij is van enige inkijk nu eenmaal niet worden gegarandeerd (ABRvS 30 mei 2018, ECLI:NL:RVS:2018:1780). Gezien de hoge woningbouwbehoefte in Rotterdam heeft de gemeente besloten om het voorgenomen bestemmingsplan met de volumes en bouwhoogtes toe te staan en vindt deze passend in de omgeving.

Door reclamanten wordt aangegeven dat voor kantoorpanden op korte afstand van een wooncomplex beperkingen voor de openingstijden gelden. In RottaNova bevindt de kantoorbestemming zich in de plint waar ook horeca en detailhandel bestemd zijn, en niet op de verdiepingen. Van inkijk en vermindering van privacy als gevolg hiervan is dan ook geen sprake. Bovendien zijn er geen wettelijke regelingen die de afstand tussen woningen en een kantoorpand regelen.

Door reclamant wordt aangedragen dat de luifel het gebouw dichter bij de woningen aan het Grotekerkplein zou brengen. De gemeente is niet van mening dat er een negatieve impact op privacy, uitzicht, wooncomfort en daglicht ontstaat door deze luifel. De wijziging is minimaal ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan.
Daarnaast heeft de luifel een belangrijke functie; de luifel draagt bij aan een prettig windklimaat op maaiveldniveau. Ook houdt de luifel geluid op maaiveldniveau tegen voor de hoger gelegen woningen. De uiteindelijke vormgeving van de luifel is tot stand gekomen na overleg met de Welstandscommissie.

Voorstel:
Wij stellen u voor de zienswijze ongegrond te verklaren.

A4. Planschade
Een zienswijze met betrekking tot dit onderwerp is ingediend door reclamanten 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 20, 21, 22, 23 en 24.

Samenvatting van de zienswijzen
Reclamanten geven aan dat hun woningen minder waard zullen worden door de ontwikkeling van RottaNova. Omliggende horecagelegenheden vrezen dat ze minder omzet zullen draaien door toenemende concurrentie en verminderde zichtbaarheid van de vestiging.

Reactie
Voor degene die in de vorm van een inkomensderving of een vermindering van de waarde van een onroerende zaak schade lijdt, als gevolg van het vaststellen van dit bestemmingsplan, bestaat de mogelijkheid om een verzoek tot tegemoetkoming van planschade in te dienen. Verwezen wordt naar de bepalingen van Afdeling 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening.

Voorstel:
Wij stellen u voor de zienswijze ongegrond te verklaren.

A5. Groen en omgeving
Een zienswijze met betrekking tot dit onderwerp is ingediend door reclamanten 2, 9, 10, 15, 16, 18, 19 en 22.

Samenvatting van de zienswijzen
Reclamanten voeren aan dat Rotterdam een versteende binnenstad heeft, dat er weinig groen aanwezig is en dat er steeds meer groen weggehaald wordt. Groen heeft belangrijke functies; afwatering, voorkomen/afname van hittestress, recreatie en het vergroten van de leefbaarheid. Er wordt de suggestie gedaan om de bouwlocatie van RottaNova te transformeren naar een stadspark.

Reactie
Wat betreft het grasveld is het relevant om te beseffen dat het grasveld juridisch/planologisch geen status heeft. Het vigerende bestemmingsplan (2002) staat op deze locatie (deels) bebouwing toe en geen groen.

Vanaf 2006 wordt al gesproken over een bouwontwikkeling op deze locatie.
Het grasveld is in de zomer van 2014 tijdelijk aangelegd, omdat de oude bebouwing aan de Hoogstraat inmiddels gesloopt was en er onduidelijkheid bestond over de start van de bouw van RottaNova. Het was vanzelfsprekend onwenselijk om de Markthal feestelijk te openen met een bouwput ernaast, die er voor onbepaalde tijd onaantrekkelijk bij zou liggen. Vandaar de tijdelijke vergroening.

Sindsdien heeft de gemeente veel geïnvesteerd in het vergroenen van de Rotterdamse binnenstad. Zo is het Grotekerkplein vergroend, heeft de Laurenskerk een tuin gekregen aan de Binnenrottezijde en is er op de Binnenrotte een ligweide met watermuur gerealiseerd. Naast het 'recreatiegroen' zijn er veel bomen en andere beplanting toegevoegd in het Laurenskwartier.

Bij de vaststelling van de Nota van Uitgangspunten in 2017 is er door de toenmalige wethouder toegezegd dat onderzocht wordt of - ter compensatie van het tijdelijke grasveld - vergroening op het 'Meentplein' (parkeerterrein op de hoek Meent/Binnenrotte) gerealiseerd kan worden. Inmiddels is daar budget voor beschikbaar en worden deze plannen verder uitgewerkt. Het gaat om het toevoegen van circa 1100 m^2 groen, op 500 meter afstand (ofwel 5 minuten lopen) van de Markthal.

Bij de behandeling van de Nota van Uitgangspunten in 2017 is er op verzoek van de raadscommissie Bouwen, Wonen en Buitenruimte onderzocht wat de mogelijkheden zijn om het grasveld te behouden. Gezien de grote financiële consequenties, die hiermee gepaard gaan, was daar geen politiek draagvlak voor.

De gemeente werkt ook op dit moment aan het programma 'De 7 Stadsprojecten'. Deze projecten hebben als doel om Rotterdam meer groene stadslongen te geven en voorziet in aantrekkelijke openbare plekken, waar bewoners en bezoekers elkaar ontmoeten, bewegen en recreëren.

Door de ontwikkelaar zijn diverse maatregelen getroffen om het gebouw te vergroenen en daarmee zo klimaatbewust mogelijk te bouwen. Zo wordt er op het platte dak tussen de twee torens een daktuin gerealiseerd (niet openbaar toegankelijk, maar wel belangrijk in het kader van de biodiversiteit). Hier wordt ook verticaal (tegen de gevels) groen toegepast. De terrasscheidingen tussen de woningen bestaan uit plantenbakken.

Naast de daktuin en terrasscheidingen wordt er op veel meer plaatsen groen toegepast, onder andere ter compensatie van het foerageergebied van de huismus. Het groen bestaat voornamelijk uit het toepassen van mossedum aangevuld met lage beplanting, die zorgen voor voedsel (o.a. zaden en insecten) voor de huismussen. Het groen op de verschillende plaatsen draagt tevens bij aan het bergen van hemelwater en voorkomen van hittestress.

Voorstel:
Wij stellen u voor de zienswijze ongegrond te verklaren.

A6. Bezonning, hittestress en waterbuffering
Een zienswijze met betrekking tot dit onderwerp is ingediend door reclamanten 2, 6, 9, 14, 17, 19 en 22.

Samenvatting van de zienswijzen
Reclamanten maken zich zorgen over de bezonning, gezien vanuit verschillende perspectieven. Het gaat om bezonning van:

- De Grotemarkt
- Woningen/balkons Markthal
- Hoogstraat, inclusief ondernemingen en terras
- Laurenskerk

Daarnaast vrezen zij voor hinderlijke reflecties van de zon op de gevels/ramen van RottaNova, waardoor de bewoners van de Markthal zelfs voor een deel van de dag verblind zouden worden.

Ook worden er zorgen over hittestress geuit. Reclamanten vrezen voor een hittetoename vanwege de stralingswarmte van RottaNova. Zij geven aan dat er geen regels en voorzieningen in het bestemminsplan zijn opgenomen ter voorkoming/beperking van hittestress of voor waterbuffering en groencompensatie.

Eén reclamant betoogt, dat er getoetst had moeten worden aan het Hoogbouwbeleid. Daarin is opgenomen dat de Markthal aan de Westnieuwland een 'sunspot' is en de Binnenrotte is aangewezen als 'representatieve ruimte'.

Reactie
In het door Peutz uitgevoerde bezonningsonderzoek (Bijlage 6 behorende bij de toelichting van het bestemmingsplan) zijn de resultaten opgenomen m.b.t. de gevolgen op de omliggende woningen. Dit onderzoek is volgens de Lichte TNO-norm uitgevoerd en hier zijn alle woningen in meegenomen die op de meest kritische datum van de beoordelingsperiode volgens deze norm (19 februari, door de gemeente aangewezen als toetsingsdatum) binnen de invloedssfeer van RottaNova liggen. De woningen in de noordgevel van de Markthal vallen buiten deze invloedsfeer. Naar aanleiding van de zienswijzen is een aanvullende notitie opgesteld door Peutz. Uit deze notitie blijkt dat bij alle woningen binnen de invloedssfeer meer dan twee uur zon is, of er is geen achteruitgang t.o.v. de in het vigerende bestemmingsplan (2002) mogelijke bebouwing op de bouwlocatie. (Bijlage 8 Aanvullende Notitie Peutz bezonning en windhinder d.d. 3 november 2021)

Bezonning Grotemarkt
Omdat de zon vanuit het zuiden richting het noorden schijnt ligt de Grotemarkt in de schaduw van de Markthal en niet in de schaduw van RottaNova. Zoals in het bezonningsonderzoek van Peutz vermeld, is er in de zomermaanden wel beperkt sprake van schaduwwerking.

Bezonning woningen Markthal
Uit het bezonningsonderzoek blijkt dat de Markthal vrijwel geen negatieve gevolgen ondervindt door de komst van RottaNova op het gebied van bezonning. Hiervoor verwijzen we naar de bijlage bezonningsstudie van het bestemmingsplan (Bijlage 6 behorende bij de toelichting van het bestemmingsplan).

Ter plaatse van de woningen in de noordgevel van de Markthal is op 19 februari (door de gemeente aangewezen als toetsingsdatum) geen zon mogelijk. Deze voldoen dus in de huidige situatie (het grasveld) niet aan de norm.
Bij een vergelijking met het door de gemeente genoemde referentiemodel uit 2014 blijkt dat er binnen het tijdvak 10.00 tot 16.00 uur geen invloed is van de bebouwing op de bezonning van de Markthal. Buiten dit tijdvak is er in de zomerperiode vanaf ca. 19.00 uur enige schaduwwerking, zie bijlage 8 Aanvullende Notitie Peutz bezonning en windhinder d.d. 3 november 2021, waar de schaduwwerking van het gebouw en het bestemmingsplanvolume is gevisualiseerd.

Bezonning Hoogstraat
Voor de Hoogstraat zal na de bouw van RottaNova geen verslechtering optreden van de bezonning ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan (bouwhoogte 35 meter). In het bezonningsonderzoek is zowel getoetst aan de TNO-norm, als de kaders vanuit de Nota van Uitgangspunten (bijlage 8 Aanvullende Notitie Peutz bezonning en windhinder d.d. 3 november 2021)

Bezonning Laurenskerk
Uit het bezonningsonderzoek, dat als bijlage behorende bij het bestemmingsplan terinzage heeft gelegen, blijkt dat er nauwelijks sprake is van een wijziging van de bezonning op de Laurenskerk.

Reflectie
Gezien de afstand en onderlinge oriëntatie van de Markthal en RottaNova verwacht Peutz dat er reflecties van de zon in RottaNova richting de Markthal optreden.
Hierbij merkt Peutz op dat er voor dergelijke reflecties geen wettelijk kader is waarmee deze beoordeeld kunnen worden. Wel kan gesteld worden dat de reflecties, gezien de reflectiecoëfficiënt van glas, als deze in het blikveld van de kijker liggen, hinderlijk zullen zijn. Door de afmetingen van RottaNova, het feit dat RottaNova hoger is dan de Markthal en het feit dat RottaNova vrijwel ten noorden van de Markthal ligt, kunnen deze reflecties lokaal mogelijk over een aantal uur optreden. Het is de verwachting van Peutz dat voor de meerderheid van de appartementen van de Markthal er op enig moment reflecties zichtbaar zullen zijn.

De hinderlijkheid van reflecties wordt voor een groot deel bepaald door de vraag of deze in het blikveld van de kijker liggen. Doordat in dit geval de reflecties optreden in een verticaal vlak, is de reflectie zichtbaar op dezelfde hoogte als ook de zon aanwezig is. Dit zal in de praktijk de mate van hinder significant verkleinen, doordat door de hoogte waarop de zon staat niet in het directe blikveld van de kijker ligt (bijlage 8 Aanvullende Notitie Peutz bezonning en windhinder d.d. 3 november 2021).

Hittestress
De gemeente hecht waarde aan duurzaamheid, zoals het beperken van hittestress, voorzieningen voor waterbuffering en groencompensatie. Zoals reclamant terecht aanhaalt, zijn deze aspecten opgenomen in paragraaf 5.9 van de toelichting op het ontwerpbestemmingsplan, alsook in de ontwerp-Omgevingsvisie. Deze aspecten zijn meegenomen in voorliggende ontwikkeling, waarbij natuurinclusief wordt gebouwd. Het plan kent veel groenvoorzieningen op de daken en balkons. Daarnaast is in overeenstemming met het Hoogheemraadschap Schieland en Krimpenerwaard de watertoets doorlopen. Echter, de gemeente is van mening dat deze aspecten niet in de regels gegarandeerd moeten worden om te kunnen spreken van een goede ruimtelijke ordening. Het plan is in lijn met de geldende wet- en regelgeving die daarop toeziet. Daarbij gelden geen bijzondere eisen voor het aspect hittestress (ABRvS 27 juli 2016, ECLI:NL:RVS:2016:2105).

De gemeente ziet geen aanleiding om aan te nemen dat de doelstellingen uit de (ontwerp) omgevingsvisie met de voorgenomen ontwikkeling worden gefrustreerd en dat het in strijd zou zijn met ander gemeentelijk beleid (ABRvS 1 mei 2019, ECLI:NL:RVS:2019:1424).

Ten aanzien van waterbuffering geldt dat de ontwikkeling van RottaNova is getoetst aan het beleid van het Hoogheemraadschap Schieland en Krimpenerwaard. In 2013 stond ter plaatse van het plangebied reeds bebouwing en parkeervoorzieningen.



Situatie plangebied 2013

De vorige bebouwing en parkeergelegenheden zijn ten behoeve van de voorgenomen ontwikkeling gesloopt en opgebroken. In 2014 is het grasveld tijdelijk aangelegd, omdat de oude bebouwing aan de Hoogstraat inmiddels gesloopt was en er onduidelijkheid bestond over de start van de bouw van RottaNova. Alleen is de kelder onder het maaiveld blijven liggen. Deze kelder kent een oppervlakte van 1226 m^2. Tijdens de planvorming heeft men besloten om van het plangebied een leefbare omgeving te maken door een grasveld aan te leggen, zodat de omgeving tijdelijk gebruik kon maken van het plangebied. Dit grasveld heeft echter nooit het doel gehad om als definitieve waterbuffer in de omgeving te dienen. Binnen het bouwplan is daarentegen wel gekozen om in waterbuffering en groencompensatie te voorzien. In het voorliggend bouwplan is 910 m^2 groen opgenomen; een groene daktuin en andere groene retentievoorzieningen om al het regenwater van de hoge daken en daktuin op te vangen. Het opgevangen regenwater in de daktuin wordt gebruikt om het daktuinsysteem zelfvoorzienend te maken en irrigatie toe te passen. Daarnaast wordt ten behoeve van de ontwikkeling binnen het hetzelfde peilgebied, op 500 meter afstand van de planlocatie een toevoeging gerealiseerd van circa 1100 m^2 aan groenvoorzieningen ten koste van verharding op het 'Meentplein' (parkeerterrein op de hoek Meent/Binnenrotte). Tenslotte bestaat de mogelijkheid om het plangebied reeds te verharden op basis van het vigerend bestemmingsplan "Laurenskwartier 2002". Daardoor leidt voorliggende ontwikkeling per saldo niet tot een grotere verhardingsopgave dan waarvoor een vergunningplicht geldt op basis van het

Hoogheemraadschapsbeleid. Deze visie is bekrachtigd door het Hoogheemraadschap Schieland en Krimpenerwaard tijdens de bestuurlijk vooroverlegfase van voorliggend bestemmingsplan RottaNova. Alleen wanneer een dergelijke toename wel aan de orde is, vormt waterbuffering een harde randvoorwaarde voor medewerking en is een waarborg in de vorm van een voorwaardelijke verplichting in de regels vereist. Nu daarvan geen sprake is, zijn alle maatregelen, die in het plan op dit gebied worden getroffen als het ware 'extra', omdat het geen verplichting is. Daarom zijn er geen verdergaande randvoorwaarden gesteld.
Nu het initiatief is getoetst aan de van toepassing zijnde (en toekomstige) beleidskaders, kan worden geconcludeerd dat het initiatief past binnen de kaders van een goede ruimtelijke ordening. Andersom kan worden gesteld, dat het voldoen aan de relevante kaders voor de gemeente een randvoorwaarde is geweest om medewerking te verlenen aan het projectbestemmingsplan. Daarbij dient voorop te staan dat ook voor de gemeente het waarborgen van een goed woon- en leefklimaat in de directe omgeving, rekening houdend met de ligging op een binnenstedelijke locatie, een belangrijk uitgangspunt voor de ontwikkeling vormt. Een (extra) waarborg in de bestemmingsplanregels wordt, voor zover deze juridisch houdbaar zou zijn, dan ook niet noodzakelijk geacht.

Sunspots in relatie tot het hoogbouwbeleid
Ondanks dat de hoogbouwvisie niet van toepassing is op RottaNova, omdat het volledige gebouw lager is dan 70 meter, is met het oog op de kwaliteit van het gebied wel de impact van het gebouw op de - alleen voor hoogbouw geldende - sunspots onderzocht in 2017. Er is gekeken naar de effecten van de bebouwing op de verschillende sunspots en representatieve ruimtes in de omgeving van het plan. Daarbij zijn er gevolgen op een aantal sunspots. Het betreft de sunspot Grote Kerkplein, het Grotemarktplein en de representatieve ruimte op de Binnenrotte.

Voor deze gebieden gelden de volgende eisen:
Grote Kerkplein: geen achteruitgang van de bezonning tussen 10.00 en 17.00 uur.
Grotemarktplein: geen achteruitgang van de bezonning tussen 12.00 en 18.00 uur.
Binnenrotte: op 21 juni gemiddeld minimaal 6 uur zon, op 21 september minimaal 4,5 uur zon mogelijk, geringe verslechtering toegestaan.

De referentieperiode voor de sunspots is daarbij 21 maart tot 21 september.
Als referentie voor de bezonningsduur geldt het huidige (2002) bestemmingsplanvolume, dus een blok van 35 meter hoog.

Op het Grote Kerkplein is er in het voor- en najaar (februari en oktober) sprake van een lichte achteruitgang door schaduw van de westelijke toren tussen 10.00 en 11.00 op circa 20% van het plein.
Op het Grotemarktplein is er tussen 17.00 en 18.00 uur sprake van enige schaduwwerking.
Op de Binnenrotte is de afname van de mogelijke bezonningsduur lokaal significant. Door de afmetingen van de representatieve ruimte is de gemiddelde afname van de bezonningsduur in het gebied echter relatief beperkt.
(bijlage 8 Aanvullende Notitie Peutz bezonning en windhinder d.d. 3 november 2021)

Voorstel:
Wij stellen u voor de zienswijze ongegrond te verklaren.

A7. Windhinder
Een zienswijze met betrekking tot dit onderwerp is ingediend door reclamanten 2, 6, 9, 10, 14 en 17.

Samenvatting van de zienswijzen
Reclamanten vrezen dat de windhinder onredelijk zal toenemen op maaiveldniveau, op de balkons en op de terrassen. Aanvullend is er ook de zorg dat de toenemende wind tot geluidsoverlast gaat leiden (suizen).

Verder wijzen reclamanten erop dat het windhinderonderzoek niet gebaseerd lijkt te zijn op de maximale planologische mogelijkheden, maar op het concrete bouwplan. Daarnaast is de luifel die het windklimaat moet verbeteren niet opgenomen als voorwaardelijke verplichting.

Reactie
In de Hoogstraat (ter hoogte van de horeca) is het windklimaat volgens de metingen gunstig (slechts ca. 2% van de tijd is de uurgemiddelde windsnelheid groter dan 5 m/s). Door het toevoegen van de luifel aan RottaNova zal het windklimaat hier nog licht verbeteren. Hoewel dit niet gemeten is, heeft Peutz beredeneerd dat het windklimaat in de huidige bebouwingssituatie naar alle waarschijnlijkheid ongunstiger is: door de open situering zal de zuidwestenwind hier nu juist harder waaien dan na realisatie van RottaNova. RottaNova beschermt een groot deel van de Hoogstraat voor de aanstromende, zuidwesten wind (bijlage 8 Aanvullende Notitie Peutz bezonning en windhinder d.d. 3 november 2021).

Door de onderlinge oriëntatie van de Markthal en RottaNova is er geen significante toename van de hinder op de balkons van de Markthal te verwachten. Mogelijk treedt bij een aantal specifieke windrichtingen een lichte verhoging van de snelheden op, maar bij andere windrichtingen zal er juist sprake zijn van een afschermende werking van de nieuwbouw.

Zoals ook bij de reactie op zienswijze A1 is aangegeven, zullen de mogelijkheden om hoger te bouwen dan 70 meter komen te vervallen. De maximale planologische mogelijkheden worden gelijkgetrokken met het daadwerkelijke bouwplan. Daarnaast zal het aanbrengen van de luifel opgenomen worden in de regels als voorwaardelijke verplichting.

Er wordt door een aantal bezwaarmakers gevreesd voor hoge windsnelheden op de balkons van de Markthal. Hierbij wordt als oorzaak o.a. het Venturi-effect genoemd. Het Venturi-effect ontstaat bij een geleidelijke vernauwing en geleidelijke vergroting. Hierdoor ontstaat een versnelling zonder drukverliezen en vervolgens weer een afname van de snelheid en druktoename in de vergroting. In de situatie van RottaNova

is dit niet het geval, omdat er geen geleidelijke vernauwing of vergroting is tussen de torens.
Desondanks zou er wel lokaal een versnelling van de wind kunnen optreden, maar dit komt door "reguliere" omstroming rond de torens. Daarbij is er direct achter de torens afscherming en dus een lagere snelheid. Mogelijk treedt er bij een aantal specifieke windrichtingen een lichte verhoging van de snelheden op, maar bij andere windrichtingen zal er juiste sprake zijn van een afschermende werking op de Markthal door de nieuwbouw. Die verhoogde snelheid neemt achter de opening tussen de gebouwen weer vrij snel af. Uiteindelijk is er gemiddeld een afname van de snelheid: de torens houden nu eenmaal wind tegen. Voor een uitgebreidere toelichting verwijzen we naar bijlage 8 Aanvullende Notitie Peutz bezonning en windhinder d.d. 3 november 2021.

Voorstel:
Wij stellen u voor de zienswijze gedeeltelijk gegrond te verklaren.

Aanpassing regels:
Gelijktrekken planologische mogelijkheden
Artikel 3.2.2 onder h wordt verwijderd. Toevoeging nieuw artikel:
Artikel 3.2.2 onder h: in afwijking van 3.2.2 onder a is een overschrijding van de hoogtegrenzen door de onderdelen van het gebouw binnen het bouwvlak toegestaan tot 0,5 meter, uitgezonderd de overschrijding van de in het plangebied op de verbeelding aangegeven hoogste maximale bouwhoogte, 70 meter.

Tevens worden artikelen 8.1 en 8.2 verwijderd.

Luifel
Voor de luifel wordt een voorwaardelijke verplichting opgenomen:

Toevoeging nieuw artikel 9.2 Voorwaardelijke verplichting luifel:
Het gebruiken en het (doen) laten gebruiken van bebouwing met een bouwhoogte van meer dan 35 meter ter plaatse van de bestemming 'Centrum' (artikel 3) is uitsluitend toegestaan indien ter hoogte van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - luifel' binnen de bestemming 'Verkeer - Verblijfsgebied' (artikel 4) een luifel conform de in bijlage 4 van het bestemmingsplan opgenomen 'Windklimaatonderzoek met behulp van de windtunnel' is opgericht en in stand wordt gehouden.

In het door Peutz uitgevoerde windklimaatonderzoek (bijlage 4 behorende bij het bestemmingsplan) zijn de afmetingen van de luifel beschreven op p. 16.

A8. Geluidshinder

Een zienswijze met betrekking tot dit onderwerp is ingediend door reclamanten 2, 10, 14, 15en 16.

Samenvatting van de zienswijzen

Door reclamanten is er de zorg dat er geluidshinder gaat ontstaan. Deze overlast zou veroorzaakt worden door:

- Weerkaatsing
- Horeca in de plint

Reactie

De gemeente is zich ervan bewust dat bovenstaande zaken (weerkaatsing en horeca) tot geluidshinder kunnen leiden. Hoewel een zekere mate van geluid passend is bij het wonen in hoogstedelijk gebied, is er ook een aantal maatregelen genomen om geluidsoverlast te beperken:

- Beperking van de horeca, maximaal categorie 2, zoals deze is opgenomen in de Staat van Horeca-activiteiten;
- Beperking in terrasvergunning, tot 23.00 uur;
- Het aanbrengen van de luifel rondom het gebouw;
- Beperking bedrijfsactiviteiten tot milieucategorie 2, zoals deze zijn opgenomen in de Staat van Bedrijfsactiviteiten.

Door Cauberg Huygen is akoestisch onderzoek uitgevoerd, waarin wordt geconcludeerd dat nieuwe en bestaande woningen in de directe omgeving geen onaanvaardbare hinder zullen ondervinden door bestaande bedrijven in de omgeving of door nieuwe bedrijven in het plan. Dit onderzoek is opgenomen als bijlage 5 behorende bij de toelichting van het bestemmingsplan.

In paragraaf 5.1 van de toelichting van het bestemmingsplan is het kader/effect van Bedrijven- en milieuzonering volgens de systematiek van de VNG-publicatie Bedrijven en milieuzonering van de voorliggende ontwikkeling om omliggende geluidsgevoelige objecten, zoals woningen, nader beschouwd. Hieruit volgt dat het huidige bestemmingsplan “Laurenskwartier 2002” op basis van de bestemming 'Centrumdoeleinden' al een mix van functies, zoals woningbouw, horeca en winkels mogelijk maakt. Een commerciële plint is dus reeds planologisch toegestaan onder woningbouw op de verdiepingen.
Daarnaast vindt in de directe omgeving functiemenging plaats. Dit betekent dat er geluidgevoelige functies gerealiseerd zijn met daarop of daaronder gemengde functies, zoals horecafuncties. Op basis van een vooradvies van de DCMR is besloten om ook in het plangebied RottaNova functiemenging toe te passen. De functies worden bouwkundig van elkaar gescheiden. Op dit moment is nog niet duidelijk welke horecafunctie er in de plint komt en wat voor geluidsproductie deze functie gaat opleveren. Indien de horecafunctie zich er gaat vestigen, wordt een melding Activiteitenbesluit milieubeheer ingediend bij het bevoegd gezag en daarbij wordt volgens de wettelijke voorschriften ook een geluidsonderzoek aangeleverd om aan te tonen dat aan de normen uit het Activiteitenbesluit wordt voldaan. Bovendien ligt het

plangebied met minimaal 15 meter afstand tot omliggende functies in het kader van functiescheiding buiten de richtafstanden voor milieucategorie 2 met een richtafstand van 10 meter in een gemengd gebied. Voor het bestemmingsplantraject kan volstaan worden met de VNG-systematiek. Aan deze methode wordt in voorliggend traject voldaan, waardoor de gemeente van oordeel is dat sprake is van een goed woon- en leefklimaat voor omliggende woningen.

Voorstel:
Wij stellen u voor de zienswijze ongegrond te verklaren.

A9. Verkeer/parkeren
Een zienswijze met betrekking tot dit onderwerp is ingediend door reclamanten 2, 7, 9, 10, 12, 13 en 17.

Samenvatting van de zienswijzen
Door reclamanten worden zorgen geuit over de toekomstige verkeerssituatie rondom RottaNova en hoe er invulling aan parkeren wordt gegeven. Door reclamanten wordt aangedragen dat er sprake zou zijn van een onveilige situatie, zowel op maaiveld in het openbaar gebied, als in de Markthalparkeergarage. Door reclamanten wordt ook de erfdienstbaarheid (recht van overpad) aangehaald, die nodig is om de parkeergarage onder RottaNova via de Markthalparkeergarage te bereiken. Deze erfdienstbaarheid is verlopen, en nog niet opnieuw gevestigd. Tot slot verzoeken reclamanten ook inzage in hoe het aantal te realiseren parkeerplaatsen is berekend en wordt er aangedragen dat het niet aannemelijk is gemaakt dat de omgevingsvergunning voldoet aan artikel 9 van het ontwerpbestemmingsplan.

Reactie
Dit gebied (Blaak 31/Markthal inclusief parkeergarage/RottaNova) is in samenhang ontwikkeld en er is destijds ook gekeken naar de verkeersafwikkeling. Om het aantal verkeersbewegingen op straat te beperken, is er voor gekozen om de parkeergarage van RottaNova ondergronds te verbinden met de parkeergarage van de Markthal.
De bewoners van RottaNova maken gebruik van de in- en uitrit van de Markthalparkeergarage, waardoor er maar één in- en uitrit gemaakt hoeft te worden. Destijds was de parkeergarage voor RottaNova berekend op meer parkeerplaatsen dan er nu gerealiseerd gaat worden, m.a.w. in het huidige plan zijn er minder verkeersbewegingen dan destijds beoogd (en ook al passend). Ook is de route naar de parkeergarage van RottaNova in de Markthalgarage zo gesitueerd, dat er niet meer kruisend verkeer optreedt dan in de huidige situatie voor de bewoners van de Markthal reeds het geval is.

Voor het verkeer op maaiveld wordt specifiek de zorg geuit voor de Grotemarkt. Op dit moment vindt (binnen venstertijden) de bevoorrading van de plint van de Markthal plaats via de Grotemarkt. De komst van RottaNova verandert daar niets aan. In de uiteindelijke situatie is er op de Grotemarkt ruimte om te bevoorraden (binnen venstertijden), voor terrassen en voor het aanbrengen van extra groen. De ruimte tussen beide gebouwen zal breder zijn dan de ruimte die er nu is tussen de Markthal

en het grasveld. De uiteindelijke inrichting wordt nog uitgewerkt en zal t.z.t. ook besproken worden met bewoners en ondernemers in de directe omgeving.
De inrichting van de buitenruimte wordt ook altijd afgestemd met de nood- en hulpdiensten, zodat woningen en ondernemingen altijd bereikbaar zijn in het geval van calamiteiten.

Zoals aangegeven is bij het ontwerpen en aanleggen van de Markthalparkeergarage al rekening gehouden met de toekomstige verbinding met de parkeergarage van RottaNova. Zo is destijds in de splitsingsakte van de Markthal al een erfdienstbaarheid voor de parkeergarage van RottaNova opgenomen. RottaNova heeft diverse keren vertraging opgelopen, waardoor de erfdienstbaarheid is verlopen en deze door de VVE Woningen Markthal is doorgehaald. De gemeente is voornemens deze erfdienstbaarheid, als eigenaar van de parkeergarage, opnieuw te vestigen, zodat de toekomstige bewoners van RottaNova gebruik kunnen maken van de in- en uitrit van de Markthalparkeergarage. Ze is daarover in gesprek met de VVE Woningen Markthal en heeft in overleg met de VVE Woningen Markthal externe adviseurs betrokken.

Bij de aanleg van de Markthalparkeergarage zijn ook fysieke voorzieningen getroffen om de verbinding met de parkeergarage RottaNova te realiseren. Zo is de verbindingstunnel naar de toekomstige garage (tot buiten de erfgrens van de Markthal) reeds gerealiseerd. Deze tunnel wordt nu afgeschermd met een tijdelijke wand.

Hoewel dit een privaatrechtelijke kwestie betreft, en daarom niet thuishoort in een bestemmingsplanprocedure, achtte de gemeente het toch van belang om dit nader toe te lichten en aan te tonen dat het voor de bewoners van de Markthal altijd duidelijk is geweest dat er sprake zou zijn van een verbinding met de parkeergarage RottaNova, gezien de erfdienstbaarheid, die was opgenomen in de splitsingsakte van de Markthal.

Volgens reclamant staat er in de splitsingsakte dat de parkeergarage van de Markthal alleen gebruikt mag worden voor '(winkelend)' publiek. De gemeente heeft deze zinssnede niet terug kunnen vinden in de splitsingsakte en kan zich niet voorstellen dat deze zinssnede is opgenomen. Dit zou namelijk betekenen dat bewoners van de Markthal ook niet mogen parkeren in de Markthalparkeergarage.

Wat betreft het aantal parkeerplaatsen; deze wordt bepaald op basis van de Beleidsregeling Parkeernormen auto en fiets gemeente Rotterdam 2018. Om het aantal parkeerplaatsen te bepalen is het programma (aantal en oppervlakte woningen en commerciële functies) het uitgangspunt. Daarnaast kent de beleidsregeling kortingen. Bijvoorbeeld als het project zich in de nabijheid van een OV-knooppunt bevindt, als er meer fietsparkeerplekken worden gerealiseerd of als er binnen het project andere vormen van mobiliteit worden aangeboden zoals Mobility as a Service. De parkeerbehoefte voor RottaNova is in paragraaf 4.5.4 van de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan opgenomen.

In artikel 9.1 van het ontwerpbestemmingsplan is een voorwaardelijke verplichting over het parkeren opgenomen, die ervoor zorgt dat de omgevingsvergunning alleen verleend kan worden indien voldaan is aan de 'Beleidsregeling Parkeernormen auto en

fiets Gemeente Rotterdam 2018' of rechtsopvolgers hiervan. Daarbij is van belang dat dient te worden voorzien in voldoende parkeergelegenheid voor de bezoekers en gebruikers van RottaNova en dat daarin in beginsel dient te worden voorzien op eigen terrein. Omdat het echter bij binnenstedelijke ontwikkelingen niet altijd mogelijk is te voorzien in het benodigde aantal parkeerplaatsen op eigen terrein, biedt het beleid in artikel 4 de mogelijkheid onder voorwaarden van de hoofdregel af te zien, indien is aangetoond dat binnen een acceptabele loopafstand (in dezen 900 meter) kan worden voorzien in alternatieve voorzieningen in een nabijgelegen parkeergarage.

Voor RottaNova geldt dat een deel van de parkeervraag kan worden opgelost op eigen terrein, maar dat er ook een restbehoefte is die elders dient te worden opgelost. Daartoe is ruimte gereserveerd in de parkeergarage van de naastgelegen Markthal. Hiervoor is een overeenkomst gesloten met de Gemeente Rotterdam, als eigenaar van de parkeergarage. Daarmee wordt voldaan aan de gemeentelijke 'Beleidsregeling Parkeernormen auto en fiets Gemeente Rotterdam 2018' en aan artikel 9.1 van het ontwerpbestemmingsplan.

Voorstel:
Wij stellen u voor de zienswijze ongegrond te verklaren.

A10. Voorzieningen ten behoeve van bewoners
Een zienswijze met betrekking tot dit onderwerp is ingediend door reclamant 2.

Samenvatting van de zienswijzen
Reclamant maakt zich zorgen dat de leefbaarheid in het gebied afneemt. Dit, omdat het aantal bewoners toeneemt en daarmee de vraag naar faciliteiten (zoals huisarts, basisschool, afvalinzameling) toeneemt.

Reactie
Bij het verdichten van een stad, hoort ook het toevoegen van voorzieningen.
De gemeente werkt hieraan door bij specifieke projecten actief te sturen op het toevoegen van maatschappelijke voorzieningen. Om die reden zijn in dit bestemmingsplan dan ook maatschappelijke voorzieningen toegestaan tot een maximum van 1500 m^2. Daarnaast zijn twee basisscholen in de buurt en in de Witte Keizer gaat een medisch centrum haar intrek nemen. De afvalinzameling zal inpandig plaatsvinden.

Voorstel:
Wij stellen u voor de zienswijze ongegrond te verklaren.

A11. Commerciële functies
Een zienswijze met betrekking tot dit onderwerp is ingediend door reclamanten 2, 6, 10, 15, 16 en 17.

Samenvatting van de zienswijzen
Reclamanten geven aan dat zij zich zorgen maken of het toevoegen van een commercieel programma, met name detailhandel, niet gaat leiden tot leegstand. Deze leegstand zou dan een aanvulling zijn op de al grote leegstand in het centrum. Daarnaast vrezen ondernemers voor een toename van concurrentie. Bewoners vrezen dat de commerciële functies tot overlast zullen gaan leiden, zoals lichthinder door neonreclames aan de gevel.

Reclamant voert aan dat er sprake is van rechtsongelijkheid omdat in het Horeca Gebiedsplan is opgenomen dat er in de Markthal geen extra horeca toegevoegd mag worden en de gemeente nu bij RottaNova de mogelijkheid biedt om horeca toe te voegen.

Reactie
In het bestemmingsplan 'Laurenskwartier 2002' zijn de gronden bestemd voor onder andere kantoren, lichte milieubelastende bedrijven, detailhandel en culturele en maatschappelijke voorzieningen. Er is gekozen om deze functies met het oog op gewenste flexibiliteit binnen het bestemmingsplan RottaNova voort te zetten. Dit betreft dus een continuering van reeds toegestane functies in het plangebied. De beleids- en ruimtelijke toets is voor deze functies, vanwege het bestemmingsplan Laurenskwartier 2002, niet meer aan de orde en de behoefte aan de functies is hiermee tevens ingevuld.

Ten aanzien van de functies kantoren, bedrijvigheid tot milieucategorie 2, winkels, culturele en medische voorzieningen, recreatieve en maatschappelijke voorzieningen en onderwijsvoorzieningen, zijn geen beperkingen opgenomen voor metrages.
Ten aanzien van de horecafunctie wordt meer BVO toegevoegd dan op basis van het vigerend bestemmingsplan "Laurenskwartier 2002" mogelijk was (1.500 m^2 BVO i.p.v. 300 m^2 BVO). Op basis van gemeentelijk beleid is de behoefte aan horeca met deze omvang ter plaatse van het plangebied wenselijk.

Voor de toevoeging van nieuwe functies of toevoeging van een grotere omvang van bestaande functies zoals horeca, ten opzichte van het vigerend bestemmingsplan 'Laurenkwartier 2002', is de Ladder voor duurzame verstedelijking doorlopen.
In de toelichting van het bestemmingsplan RottaNova is de behoefte aan deze functies uiteengezet om leegstand binnen en buiten het plangebied te voorkomen. Doordat er een behoefte is aan deze functies wordt voorkomen dat leegstand ontstaat door middel van concurrentie met bestaande commerciële voorzieningen en horecagelegenheden.

Bovendien maakten detailhandel en horeca al deel uit van de oorspronkelijke plannen uit 2007. Er is dan ook altijd rekening mee gehouden, dat er op deze locatie nog een ontwikkeling plaats gaat vinden.

De gemeente ziet wel dat in de afgelopen jaren de (detailhandel)behoefte is veranderd. Om die reden houdt de gemeente niet strikt vast aan de functies van detailhandel en horeca, maar wordt in het bestemmingsplan de mogelijkheid geboden om ook andere functies in de plint toe te staan, zoals bedrijven t/m categorie 2, kantoren en maatschappelijke voorzieningen.

Omdat de exacte behoefte zich moeilijk laat voorspellen, biedt de gemeente ook de mogelijkheid om flexibel om te gaan met de exacte verdeling tussen de verschillende functies in de plint. Echter, deze flexibiliteit is per functie beperkt in artikel 3.1 van de regels van het bestemmingsplan.

De plint heeft een oppervlakte van:	2.600 m^2 BVO
Openbaar toegankelijke fietsenstalling: (*Verplicht te realiseren)*	310 m^2 BVO
Horeca maximaal	1500 m^2 BVO
Detailhandel maximaal	1500 m^2 BVO
(detailhandel per vestiging max. 800 m^2 BVO)	
Bedrijven t/m categorie 2	1500 m^2 BVO
Kantoren	1500 m^2 BVO
Maatschappelijke voorzieningen	1500 m^2 BVO

Op basis van de planologische mogelijkheden van voorliggende bestemmingsplan zijn de functies in de plint begrensd op 3.000 m^2 BVO. Dit is geborgd in artikel 3.2.2, onder e, van de regels van het bestemmingsplan. Het is aan de eigenaar om de exacte verdeling te bepalen, binnen de randvoorwaarden, die in het bestemmingsplan zijn gesteld. Deze flexibiliteit is opgenomen om leegstand tegen te gaan.

Wat betreft de zorg over lichthinder van de commerciële functies is daarvoor in de Nota van Uitgangspunten 2017 een passage opgenomen: *Reclame-uitingen, bijvoorbeeld voor de horeca en detailhandel, moeten als integraal onderdeel van het ontwerp worden opgenomen in de gevel. De exacte vormgeving zal tijdens de verdere uitwerking bepaald worden. Een lichtreclame/lichtkrant is onder voorwaarden toegestaan.*

Wat betreft de vermeende rechtsongelijkheid op het gebied van horeca: hier is volgens de gemeente geen sprake van. De Markthal heeft de mogelijkheid om horeca te exploiteren en met de komst van RottaNova verplicht de gemeente de ondernemers in de Markthal niet om hun horecavestigingen op te geven. De gemeente heeft de mogelijkheden voor horeca in de Markthal begrensd. Om diezelfde reden is er in het bestemmingsplan van RottaNova ook een begrenzing (aantal max. m^2 horeca) opgenomen, zoals voor alle commerciële functies in RottaNova. Wellicht ten overvloede: horeca is geen nieuwe functie, ook het oude bestemmingsplan kende de functie horeca voor deze locatie.

<u>Voorstel:</u>
Wij stellen u voor de zienswijze ongegrond te verklaren.

A12. Besluitvorming/participatie/draagvlak
Een zienswijze met betrekking tot dit onderwerp is ingediend door reclamanten 2, 3, 4, 5, 7, 8, 10, 11, 12, 13, 14, 19, 20, 21, 22, 23 en 24.

Samenvatting van de zienswijzen
Diverse reclamanten geven aan de besluitvorming rondom RottaNova onduidelijk te vinden, en vragen zich af of besluitvorming rechtmatig is verlopen. Daarnaast geven reclamanten aan dat er niet (onvoldoende) is geluisterd naar de reacties en adviezen van bewoners, ondernemers en Gebiedscommissie Centrum.

Reactie
RottaNova is een langlopend project, waarbij in bepaalde perioden weinig voortgang was. Het is goed voorstelbaar dat mensen het overzicht niet altijd scherp hebben, hoewel de projectorganisatie haar uiterste best heeft gedaan om direct betrokkenen zo goed mogelijk te betrekken en informeren. Hieronder een overzicht van de bespreekmomenten, beslismomenten en participatiemomenten rondom RottaNova tot aan het moment van het opstellen van deze zienswijzenrapportage.

- **Datum**	- **Activiteit**	- **Door**
- 13 november 2007	- Masterplan Laurenskwartier West (17bb5093) vastgesteld. - Toelichting: binnen het Laurenskwartier doen zich ontwikkelingen voor die niet passen binnen de regels van het vigerende bestemmingsplan. Het vigerende bestemmingsplan anticipeert onvoldoende op de behoeften vanuit de markt; de regels zijn te sterk op volume georiënteerd en te weinig flexibel. Daarom is er een Masterplan opgesteld waarbij de belangen van ontwikkelaars, investeerders, bewoners en ondernemers zijn afgewogen en geborgd. Dit Masterplan is de basis voor het nieuw op te stellen bestemmingsplan (2011).	- College van B&W
- 6 februari 2008	Masterplan Laurenskwartier West besproken in de openbare overlegvergadering.	- Raadscommissie Fysieke Infrastructuur,

		Buitenruimte en Sport
- 31 maart 2008	- Masterplan Laurenskwartier West.	- Publicatiedatum
- 4 december 2008	Binnenstadsplan 2008 – 2020, Binnenstad als Citylounge.	- Na behandeling in college, een informatieve bijeenkomst voor raadsleden, behandeling in commissie Fysieke Infrastructuur, Buitenruimte en Sport (leden van commissie Economie, Sociale zaken, Haven, Milieu en Vervoer zijn ook uitgenodigd) vastgesteld door de gemeenteraad
- 17 maart 2011	- Hoogbouwvisie Rotterdam (11gr612a) vastgesteld, waarin de focus vooral lag op de Binnenstad.	- Gemeenteraad
- 23 januari 2014	- Besluit tot gemeentelijke coördinatieregeling voor de procedures van bestemmingsplan en omgevingsvergunning(en).	- Gemeenteraad
- 4 maart 2014	- Randvoorwaardendocument RottaNova vastgesteld (14gr583a).	- College van B&W
- 21 juni 2017	- Toelichting op de concept Nota van Uitgangspunten voor RottaNova in de informele vergadering.	- Gebiedscommissie Centrum
- 24 augustus 2017	- Informatieavond voor de directe omgeving over de concept Nota van Uitgangspunten voor RottaNova, inclusief verslaglegging (17bb7224).	- Gebiedscommissie Centrum - Projectorganisatie
- 5 september 2017	- Advies gebiedscommissie op de Nota van Uitgangspunten (17bb7223).	- Gebiedscommissie Centrum

- 13 september 2017	- Nota van Uitgangspunten (17bb5086) behandeld in raadscommissie BWB. - Commissie vraagt te onderzoeken of grasveld behouden kan worden. Financiële consequenties worden uiteindelijk te groot bevonden. - Wethouder zegt toe te onderzoeken om groen te compenseren in directe omgeving.	- Raadscommissie Bouwen, Wonen, Buitenruimte
- 21 November 2017	- Vaststellen Nota van Uitgangspunten.	- College van B&W
- 12 december 2019	- Hoogbouwvisie 2019 (19bb021410) wordt vastgesteld, richt zich niet meer alleen op de binnenstad en maakt hoger bouwen mogelijk.	- Gemeenteraad
- 24 september 2020	- Toelichten stand van zaken RottaNova door projectteam.	- Gebiedscommissie Centrum
- Okt/nov 2020	- Informatiefilmpjes om directe omgeving te informeren over de uitgewerkte plannen (ter vervanging van de informatieavond die door aangescherpte Coronamaatregelen geen doorgang kon vinden).	- Projectteam
- 31 maart 2021	- Wijziging grondexploitatie en toepassen coördinatieregeling (21bb2392) behandeld.	- Raadscommissie Bouwen, Wonen, Buitenruimte
- 8 april 2021	- Wijziging grondexploitatie en toepassen coördinatieregeling vastgesteld.	- Gemeenteraad

- 2 september 2021	- Toelichten projectbestemmingsplan + vergunningen door projectteam i.v.m. uitbrengen formeel advies.	- Gebiedscommissie Centrum

- 2 september 2021	- Digitaal vragenuurtje voor directe omgeving i.v.m. de inzagetermijn bestemmingsplan en bijbehorende vergunningen.	- Projectteam
- 5 september 2021	- Positief advies gebiedscommissie op ontwerp bestemmingsplan RottaNova (BSD-GbRC-36550312/3909377).	- Gebiedscommissie Centrum

Voorstel:
Wij stellen u voor de zienswijze ongegrond te verklaren.

A13. Bouwoverlast
Een zienswijze met betrekking tot dit onderwerp is ingediend door reclamanten 2, 6 en 19.

Samenvatting van de zienswijzen
Diverse reclamanten hebben hun zorgen geuit over de te verwachte bouwoverlast (geluid en stof). Deze zorg wordt genoemd in samenhang met andere (lopende) projecten in de nabije omgeving, zoals studentenwoningen Westewagenstraat, Galeries Modernes (Motel1) en in de toekomst de centrale bibliotheek. Ook geven reclamanten aan, dat zij zich zorgen maken over de uitstraling van de bouwplaats.

Reclamanten vanuit de horeca geven aan dat bouwoverlast ook gevolgen heeft voor hun bedrijfsvoering en dan met name voor de terrassen.

Reactie
Als gemeente hechten we veel waarde aan een goede bouwplaats. Hierbij is, naast de veiligheid waarborgen, het uitgangspunt dat de overlast voor de omgeving zo beperkt mogelijk is. Daarom is een aantal voorwaarden hiervoor al vastgelegd in de Nota van Uitgangspunten uit 2017. Maatregelen die in ieder geval worden genomen:

- Het gebruik van geluidsarme en trillingsvrije funderingspalen;
- Er wordt zoveel mogelijk gebruik gemaakt van voorgefabriceerde materialen (minder bouwactiviteit op de bouwplaats, verkorting van de bouwtijd en reductie van hoeveelheid bouwverkeer);
- Er wordt gewerkt met een hub-locatie buiten het centrum, waardoor wachtend vrachtverkeer tot een minimum wordt beperkt;
- Op marktdagen zal er geen bouwverkeer op de Binnenrotte rijden;
- De bouwplaats is zo vormgegeven dat de overlast voor bewoners en ondernemers in de directe omgeving zo klein mogelijk is, echter waar er wel nadelige gevolgen zijn, wordt te zijner tijd met betrokkenen naar een passende oplossing gezocht;

- De omheining van de bouwplaats moet voldoen aan de eisen van de gemeente Rotterdam; Rotterdam Make It Happen. Deze wordt daarnaast grotendeels in groene beplanting (hedera) uitgevoerd aan de zijde van de Markthal om ook een bijdrage aan de flora en fauna te leveren.

De gemeenteraad heeft op 13 april 2021 ook de motie "Beperk bouwoverlast op de Binnenrotte" aangenomen waarbij de projectorganisaties van RottaNova en de vernieuwing van de Centrale Bibliotheek, de opdracht hebben gekregen om de bouwoverlast voor de omgeving zoveel mogelijk te beperken.

Voor RottaNova betekent dit concreet (in aanvulling op bovenstaande):
- Directe omgeving wordt regelmatig door ontwikkelaar/aannemer geïnformeerd per (digitale) nieuwsbrief;
- Tijdens de bouw is er één vast aanspreekpunt voor de omgeving.

Op het moment dat de ontwikkelaar een aannemer heeft geselecteerd, zal de bouwplaats verder worden uitgewerkt. De directe omgeving, inclusief de marktkooplieden, zal hier zoveel als mogelijk bij betrokken worden.

Voorstel:
Wij stellen u voor de zienswijze ongegrond te verklaren.

A14. Communicatie
Een zienswijze met betrekking tot dit onderwerp is ingediend door reclamant 2.

Samenvatting van de zienswijze
Reclamant verwijst naar een incident waarbij een informerende e-mail per ongeluk is verstuurd met de e-mailadressen zichtbaar weergegeven. Dit strookt niet met de AVG.

Reactie
Dit betreft een eenmalig incident, dat zowel gemeente als ontwikkelaar enorm betreuren. De projectmanager vanuit de gemeente heeft hiervan direct melding gemaakt bij de gemeentelijke Privacy Officer. De ontwikkelaar heeft dit incident direct aangemeld bij de Autoriteit Persoonsgegevens. De ontwikkelaar verstuurt nu via een ander programma de digitale nieuwsbrieven, dat voorkomt dat deze fout nogmaals gemaakt kan worden.

Voorstel:
Wij stellen u voor de zienswijze ongegrond te verklaren.

A15. Ruimtelijke ordening
Een zienswijze met betrekking tot dit onderwerp is ingediend door reclamanten 3, 4, 5, 7, 8, 10, 11, 12, 13, 14, 17, 20, 21, 22, 23 en 24.

Samenvatting van de zienswijze
Reclamanten geven aan het opmerkelijk te vinden dat er voor RottaNova een afzonderlijk bestemmingsplan ter inzage wordt gelegd. Reclamanten vragen zich af waarom RottaNova niet geïntegreerd wordt in het bestaande bestemmingsplan.

Daarnaast beargumenteren reclamanten dat er een m.e.r.-beoordeling had moeten plaatsvinden nu hier sprake is van een stedelijk ontwikkelingsproject.

Reclamant wijst op een aantal onjuistheden in de regels van het bestemmingsplan. In de tabel hieronder geeft de gemeente per onderwerp een reactie.

Reactie
In 2013 was RottaNova nog onvoldoende uitgewerkt om opgenomen te kunnen worden in het nieuwe bestemmingsplan Laurenskwartier. Achteraf is het niet mogelijk om een nieuw plan op te nemen in een onherroepelijk bestemmingsplan. Om die reden is er een projectbestemmingsplan voor RottaNova gemaakt.

- **Onjuistheid volgens reclamant**	- **Reactie gemeente**
- **M.e.r. beoordeling**	- De DCMR Milieudienst Rijnmond heeft beoordeeld of er een m.e.r.-beoordelingsbesluit nodig is voor het bestemmingsplan RottaNova. De voorgenomen activiteiten is niet vormvrij m.e.r.-beoordelingsplichtig, niet m.e.r.-boordelingsplichtig en niet m.e.r.-plichtig. - Er is geen sprake van een stedelijk ontwikkelingsproject zoals bedoeld in het Besluit m.e.r. onder categorie D11.2. - Het betreft de herontwikkeling van een binnenstedelijke locatie van woon- en winkelpand (reeds gesloopt) naar een wooncomplex met (planologisch maximaal) ruimte voor 270 woningen en 3000 m^2 commerciële voorzieningen (horeca, detailhandel) met parkeergarage. - De functie en bestemming blijft 'Centrumdoelen'. Er is sprake van een bestaand stedelijk gebied. De nieuwe bestemming past in de directe omgeving. De verwachting is

	dat de herontwikkeling, met name met betrekking tot verkeer, geen ander of groter effect hebben. De verwachting is dat het verkeer in het heersende verkeersbeeld zal worden opgenomen. Parkeren kan voor het grootste deel op eigen terrein. - Er is geen m.e.r. beoordelingsbesluit nodig omdat het Besluit m.e.r. niet van toepassing is.
- De bestemming 'horeca tot en met categorie 2' (art. 3.1.c) moet geschrapt dan wel beperkt worden.	- De redenering dat horeca tot en met categorie 2 geschrapt dient te worden, volgt de gemeente niet. In het plangebied is namelijk sprake van functiemenging. Dit betekent dat er geluidgevoelige functies (zoals woningen) gerealiseerd kunnen worden met daarop, daarnaast of daaronder gemengde functies, zoals horecafuncties en bijbehorende terrassen. Daar komt bij dat - vanwege het voorkomen van milieuhinder voor de woningen van RottaNova en de nabije omgeving - de horecafuncties al moeten voldoen aan het Activiteitenbesluit milieubeheer. Bovendien ligt de locatie van reclamant met 30 meter afstand in het kader van functiescheiding buiten de richtafstanden voor horeca (milieucategorie 2 met een richtafstand van 30 meter bij een rustige woonwijk en 10 meter in een gemengd gebied).
- De bestemming 'bedrijven t/m categorie 2 (art. 3.1.d) is te breed. Daaronder vallen ook bedrijven zoals autoverhuurbedrijven, taxibedrijven, datacentra, e.d. Het is niet wenselijk dat dergelijke bedrijven op deze locatie kunnen komen, dat hier vraag naar zou zijn is evenmin gebleken. Verder is met de (milieu-)gevolgen van dit soort bedrijven, onder meer voor wat betreft verkeer, parkeren, milieu (luchtkwaliteit, hittestress) geen	- Ten aanzien van de bestemming 'bedrijven t/m categorie 2' is besloten om een continuering van de huidige planopzet ter plaatse van het plangebied en het Laurenskwartier te bewerkstellingen. Zowel in het vigerende bestemmingsplan "Laurenskwartier 2002" als in de het plangebied 'Laurenskwartier" zijn bedrijven tot en met categorie 2 toegestaan, waarbij een 'Lijst van bedrijfstypen/ bedrijfsactiviteiten' is

rekening gehouden. De bestemming onder art. 3.1.d zou dan ook geschrapt moeten worden.	opgenomen. In het kader van functiemenging en de centrumbestemming op de planlocatie, acht de gemeente het passend om de lijst breder te hanteren dan reclamant verzoekt. Temeer omdat deze activiteiten gemaximaliseerd zijn tot categorie 2 en in het kader van functiemenging zodoende aanvaardbaar worden geacht binnen deze omgeving. Met de voorgestelde systematiek wordt dan ook aangesloten op datgene wat aldaar reeds in de huidige situatie mogelijk is op basis van de planologische kaders.
- In de regels omtrent horeca is een tegenstrijdigheid. Zo bepaalt artikel 3.2.2.d dat detailhandel en horeca alleen op de begane grond zijn toegestaan, maar is artikel 3.4.2 onder b daarmee in strijd nu daar over eerste verdieping wordt gesproken.	- De gemeente erkent de tegenstrijdigheid tussen artikel 3.2.2 d en 3.4.2 onder b en zal artikellid 3.4.2 onder b aanpassen door de functies uitsluitend op de begane grond en de eerste verdieping toe te staan. - Het nieuwe artikel luidt daarmee als volgt: - Artikel 3.2.2 onder d: de functies opgenoemd onder 3.1 b tot en met f, zijn slechts toegestaan op de begane grond en de eerste verdieping.
- De horecakaart ontbreekt waar artikel 4.4.1 naar verwijst.	- Er dient geen horecakaart bij het huidige bestemmingsplan te worden gevoegd. De gemeente erkent de omissie en zal artikellid 4.4.1 aanpassen en onderdeel 'zie horecakaart in de bijlage bij de regels' schrappen. - De nieuwe tekst van artikellid 4.4.1 eerste zin komt dan als volgt te luiden: Ongebouwde (gevel)terrassen aangrenzend aan horeca dienen aan de volgende eisen te voldoen [...]
- De openingstijden van terrassen worden gereguleerd in artikel 3.4.2 d, maar niet in artikel 4.4.1 dat over horeca binnen het openbaar gebied gaat. Ook in artikel 4.4.1 moet worden opgenomen dat terrassen	- De gemeente zal een sub d. toevoegen aan artikellid 4.4.1, waarbij de horecatijden tot 23.00 uur zijn toegestaan. - De nieuwe tekst van artikellid 4.4.1 onder d: het gebruik van een terras is

niet langer in gebruik mogen zijn dan 23.00 uur.	toegestaan vanaf 07.00 tot 23.00 uur.

Voorstel:
Wij stellen u voor de zienswijze gedeeltelijk gegrond te verklaren en de regels behorende bij het bestemmingsplan op de volgende wijze te wijzigen:

Artikel 3.2.2 onder d:
De functies opgenoemd onder 3.1 b tot en met f, zijn slechts toegestaan op de begane grond en de eerste verdieping.

4.4.1 Horeca
Ongebouwde (gevel)terrassen aangrenzend aan horeca dienen aan de volgende eisen te voldoen:
a. nooduitgangen, brandtrappen en brandkranen dienen vrijgehouden te worden;
b. op trottoirs dient minimaal een 1,80 meter brede obstakelvrije doorloopruimte te zijn gegarandeerd;
c. een ongebouwd terras dat niet langs een rijweg is gesitueerd (bijvoorbeeld een plein) dient een vrije doorgang van minimaal 4,50 meter breed te hebben.
d: het gebruik van een terras is toegestaan vanaf 07.00 tot 23.00 uur.

A16. Wet openbaarheid bestuur
Een zienswijze met betrekking tot dit onderwerp is ingediend door reclamanten 3, 4, 5, 7, 8, 10, 11, 12, 13, 14, 20, 21, 22, 23 en 24.

Samenvatting van de zienswijze
Reclamanten verzoeken om inzage te krijgen in alle relevante stukken over de relatie en onderlinge juridische verplichtingen tussen de gemeente en de ontwikkelaar (incl. Rechtsvoorgangers, - opvolgers en gelieerde partijen).

Reactie
Een dergelijk verzoek hoort niet thuis in de bestemmingsplanprocedure. De gemeente zal hier dan ook niet inhoudelijk op reageren.

Voorstel:
Wij stellen u voor de zienswijze ongegrond te verklaren.

A17. Esthetiek
Een zienswijze met betrekking tot dit onderwerp is ingediend door reclamanten 18 en 22.

Samenvatting van de zienswijze
Door reclamanten wordt aangedragen dat zij (specifieke onderdelen van) het gebouw niet mooi vinden.

Reactie
De commissie voor Welstand en Monumenten maakt deze afweging. Deze commissie bestaat uit diverse onafhankelijke architecten/experts, die voor een termijn van drie jaar door de gemeenteraad worden aangesteld om te bepalen of een bouwplan voldoet aan bepaalde ruimtelijke kwaliteitseisen en zich goed voegt in de omgeving waar het komt. Het plan is diverse malen besproken in de commissie. Deze besprekingen hebben ook geleid tot aanpassingen in het plan. De commissie heeft 12 mei 2021 (zaak nr. OMV.20.12.00347) positief geadviseerd op het definitieve ontwerp van RottaNova.

Voorstel:
Wij stellen u voor de zienswijze ongegrond te verklaren.

Ambtelijk voorgestelde aanpassingen van het ontwerpbestemmingsplan

Regels

Nieuw artikellid: 3.2.2 onder f: de functie genoemd onder 3.1 onder b mag maximaal 800 m^2 BVO per vestiging bedragen.

Doornummeren vanaf artikel 3.2.2 onder f

Verwijderen artikel 3.2.2 onder g 'aanduiding luifel', omdat de aanduiding niet binnen de bestemming 'Centrum' ligt.

Gewijzigd artikel 3.2.2. komt er als volgt uit te zien:

Artikel 3.2.2 Bebouwingsnormen

a. gebouwen mogen niet hoger worden gebouwd dan op de verbeelding is aangegeven;
b. de afdekking van het gebouw dient plat uitgevoerd te worden;
c. parkeervoorzieningen mogen enkel ondergronds gebouwd worden;
d. de functies opgenoemd onder 3.1 b tot en met f, zijn slechts toegestaan op de begane grond;
e. in totaal een maximum van 3.000 m^2 b.v.o. van de functies, zoals genoemd onder 3.1, onder b tot en f, is toegestaan;
f. de functie genoemd onder 3.1 onder b mag maximaal 800 m^2 BVO per vestiging bedragen.

g. overschrijding van bouw- en bestemmingsgrenzen door uitstekende bouwdelen, zoals terrassen, luifels en balkons, is tot een diepte van 2,5 meter vanaf het bouwvlak en op ten minste 6 meter boven maaiveld is toegestaan.
h. in afwijking van 3.2.2 onder a is een overschrijding van de hoogtegrenzen door de onderdelen van het gebouw binnen het bouwvlak toegestaan tot 0,5 meter, uitgezonderd de overschrijding van de op de verbeelding aangegeven hoogste maximale bouwhoogte van 70 meter.

Aanpassing artikel 4.2.1 onder c: ter plaatse van de 'specifieke bouwaanduiding - luifel' geldt, anders dan bepaald in artikel 4.2.1 onder b een overschrijding ten behoeve van een luifel tot een diepte van 5 meter gemeten vanaf het bouwvlak, met een maximale bouwhoogte van 6,7 meter en op ten minste 4,4 meter boven maaiveld is toegestaan.

Toelichting
Aanpassing paragraaf 5.7 Water door toevoeging uiteenzetting maatregelen waterretentie.

Aanpassing paragraaf 4.5.1: verwijdering het woord 'globaal' en aanpassing woord 'aageduid' naar 'aangeduid'.

Aanpassing paragraaf 5.8.1. Toevoeging: De Hoogbouwvisie is echter niet van toepassing op voorliggend bestemmingsplan, waardoor niet aan de bezonningseisen uit de Hoogbouwvisie getoetst hoeven te worden.

Financiële en juridische consequenties/aspecten:
De Wet ruimtelijke ordening schrijft voor dat de gemeenteraad bij de vaststelling van een bestemmingsplan in beginsel tevens een grondexploitatieplan vaststelt.
De gemeenteraad kan bij de vaststelling van het bestemmingsplan echter besluiten om daarvan af te wijken, als het kostenverhaal anderszins is verzekerd. Daarbij moet bijvoorbeeld worden gedacht aan een privaatrechtelijke overeenkomst met de betrokken initiatiefnemers.

Om de herontwikkeling van de gronden binnen dit bestemmingsplan mogelijk te maken, is een anterieure overeenkomst gesloten tussen de ontwikkelaar en de gemeente om zo de met dit plan gemoeide kosten (inclusief eventuele planschade kosten) anderszins te verzekeren..

Het bijbehorende ontwerpbesluit bieden wij u hierbij ter vaststelling aan.

Burgemeester en Wethouders van Rotterdam,

De secretaris,

V.J.M. Roozen

De burgemeester,

A. Aboutaleb

Bijlage(n):

1. Toelichting Ontwerpbestemmingsplan 'RottaNova';
2. Regels Ontwerpbestemmingsplan 'RottaNova';
3. Verbeelding Ontwerpbestemmingsplan 'RottaNova';
4. Ingekomen zienswijzen;
5. Namenlijst reclamanten;
6. Advies gebiedscommissie Centrum;
7. RottaNova – Studie Frits van Dongen uitzicht op Laurenskerk d.d. 3 november 2021;
8. Aanvullende Notitie Peutz bezonning en windhinder d.d. 3 november 2021;
9. Notitie DCMR m.e.r.-beoordeling.

Ontwerpbesluit

De Raad van de gemeente Rotterdam,

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 14 december 2021;
(raadsvoorstel nr. *vult Stadhuis in*);

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

besluit:

1. zienswijzen A.1, A.7 en A.15 gedeeltelijk gegrond te verklaren;
2. de overige zienswijzen ongegrond te verklaren;
3. de ambtshalve voorgestelde wijzigingen over te nemen;
4. het bestemmingsplan "RottaNova", NL.IMRO.0599.BP2181RottaNova-on01 met bijbehorende ondergrond in elektronische en papieren vorm gewijzigd vast te stellen, conform het voorstel van burgemeester en wethouders;
5. geen exploitatieplan vast te stellen.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van *vult griffie in*

De griffier, De voorzitter,