

Havenziekenhuis e.o.

Ontwerpbestemmingsplan



Status

ontwerp

Kenmerk

NL.IMRO.0599.BP2213Havenziekh-0N01

Datum

7 april 2023

Inhoudsopgave

Toelichting		5
Hoofdstuk1	Inleiding	5
1.1	Aanleiding	5
1.2	Gekozen planopzet	5
1.3	Ligging en begrenzing plangebied	5
1.4	Vigerende bestemmingsplannen	6
Hoofdstuk2	Beschrijving van het plangebied	9
2.1	Huidig gebruik	9
2.2	Beoogde ontwikkeling	9
Hoofdstuk3	Beleid	14
3.1	Rijksbeleid	14
3.2	Provinciaal beleid	16
3.3	Gemeentelijk beleid	24
Hoofdstuk4	Planbeschrijving	38
4.1	Inleiding	38
4.2	Ontwikkelingen	38
4.3	Juridische planbeschrijving	38
Hoofdstuk5	Water	41
5.1	Beleidskader	41
5.2	Samenwerking met de waterbeheerder	41
5.3	Huidige watersysteem	42
5.4	De wateropgave	43
Hoofdstuk6	Milieu	44
6.1	Inleiding	44
6.2	Milieu effectrapportage	44
6.3	Milieuzonering	46
6.4	Verkeer en parkeren	47
6.5	Geluid	51
6.6	Luchtkwaliteit	53
6.7	Bodem	55
6.8	Archeologie en cultuurhistorie	56
6.9	Externe veiligheid	59
6.10	Natuur	63
6.11	Bezonning	65

6.12	Windhinder	67
6.13	Duurzaamheid	71
Hoofdstuk7	Handhaving	73
Hoofdstuk8	Financiële uitvoerbaarheid	74
Hoofdstuk9	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	75
9.1	Participatie	75
9.2	Vooroverleg	77
 Bijlagen		
Bijlage 1	Mobiliteitsplan	
Bijlage 2	Aanmeldnotitie m.e.r.	
Bijlage 3	M.e.r.-beoordelingsbesluit	
Bijlage 4	Akoestischonderzoek	
Bijlage 5	Bodemonderzoek	
Bijlage 6	Controleverzoek explosieven	
Bijlage 7	Onderzoek externe veiligheid	
Bijlage 8	Bezonningsstudie	
Bijlage 9	Windhinderonderzoek	
Bijlage 10	Quick scan flora en fauna	
Bijlage 11	Nader ecologisch onderzoek	
Bijlage 12	Ontheffing Wnb	
Bijlage 13	Stikstofdepositieberekening	

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Het Havenziekenhuis is gelegen aan de Haringvliet te Rotterdam. Het voornemen bestaat om het Havenziekenhuis te herontwikkelen. De functie wonen zal een prominente plaats gaan innemen. Tevens wordt voorzien in commerciële en maatschappelijke functies. Hierbij kan gedacht worden aan zorggerelateerde functies, horeca, kantoren, commerciële dienstverlening, buurtvoorzieningen en mogelijk ook sportvoorzieningen.

De beoogde herontwikkeling is niet mogelijk volgens de regels van het geldende bestemmingsplan. Dit betekent dat om de ontwikkeling mogelijk te maken een planologische procedure moet worden doorlopen. Vanwege de gewenste flexibiliteit is gekozen voor het opstellen van een (postzegel)bestemmingsplan. Dit bestemmingsplan bestaat onder andere uit een toelichting waarin wordt beschreven dat sprake blijft van een goede ruimtelijke ordening. Voorliggend document bevat deze toelichting.

1.2 Gekozen planopzet

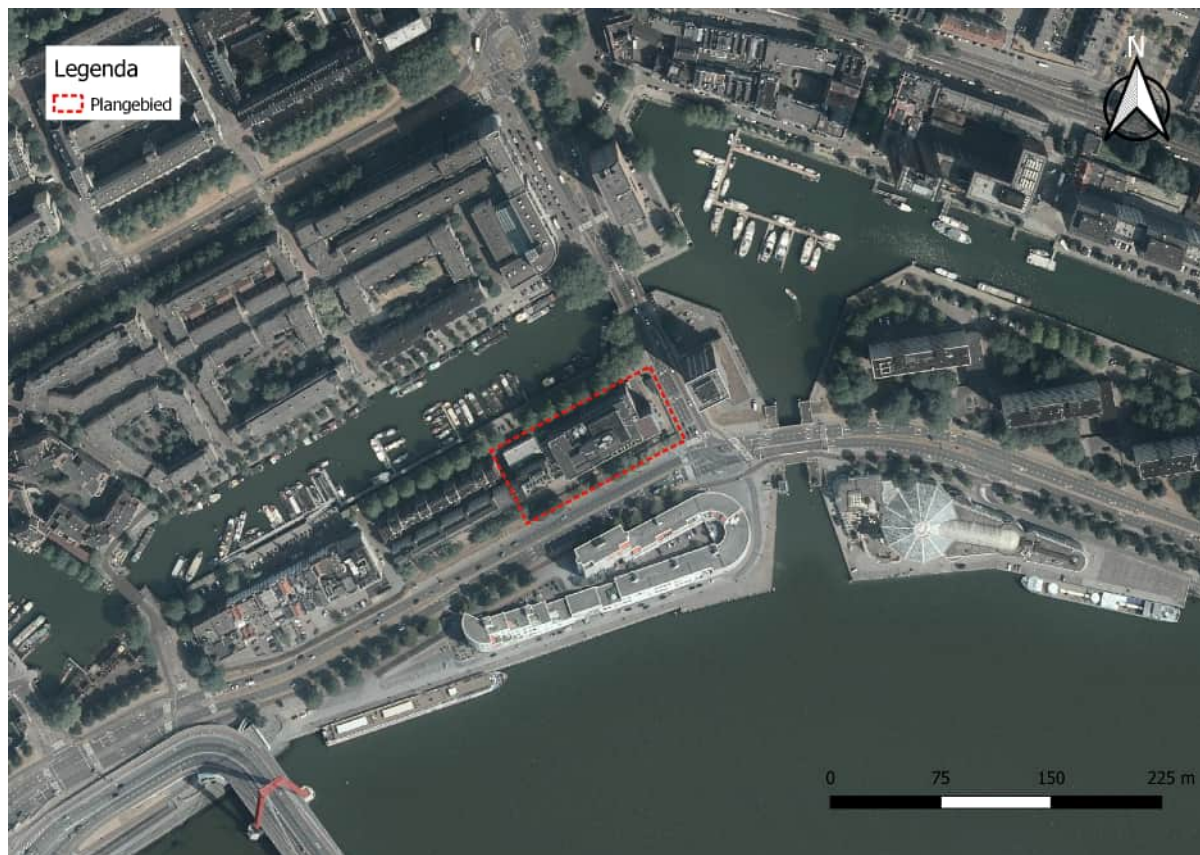
Dit bestemmingsplan biedt een juridisch-planologische regeling die voorziet in voldoende flexibiliteit om de geplande ontwikkeling en de beoogde buitenruimte te realiseren. De regeling geschiedt door middel van bindende documenten, te weten de tot het bestemmingsplan toebehorende regels en verbeelding. Deze plandelen omvatten enerzijds een vertaling van de beleidsvoorwaarden (hoofdstuk 3) en anderzijds een juridisch kader voor de te realiseren ontwikkeling (hoofdstuk 4). De bindende delen worden nader onderbouwd met een toelichting op zowel de regels als de verbeelding. In de toelichting wordt nader ingegaan op de ruimtelijke inpasbaarheid van de beoogde ontwikkeling (hoofdstuk 5 en 6) en de uitvoerbaarheid ervan (hoofdstuk 8 en 9).

De gehanteerde plansystematiek sluit aan op de gangbare systematiek binnen de gemeente Rotterdam en het vigerende bestemmingsplan "Haringvliet", met inachtneming van de standaard voor vergelijkbare bestemmingsplannen (SVBP 2012) en het Informatie Model Ruimtelijke Ordening (IMRO 2012).

1.3 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied is gelegen aan het Haringvliet te Rotterdam. Het Haringvliet ligt ten noorden van de locatie. Ten oosten van het plangebied is de Oostmolenwerf gelegen. Aan de zuidzijde grenst het plangebied aan de Maasboulevard (S100). Het plangebied wordt via deze weg ontsloten. De oostzijde van het plangebied wordt begrensd door woningen van Stichting Woonstad Rotterdam die gelegen zijn aan het Achterharingvliet en het Haringvliet.

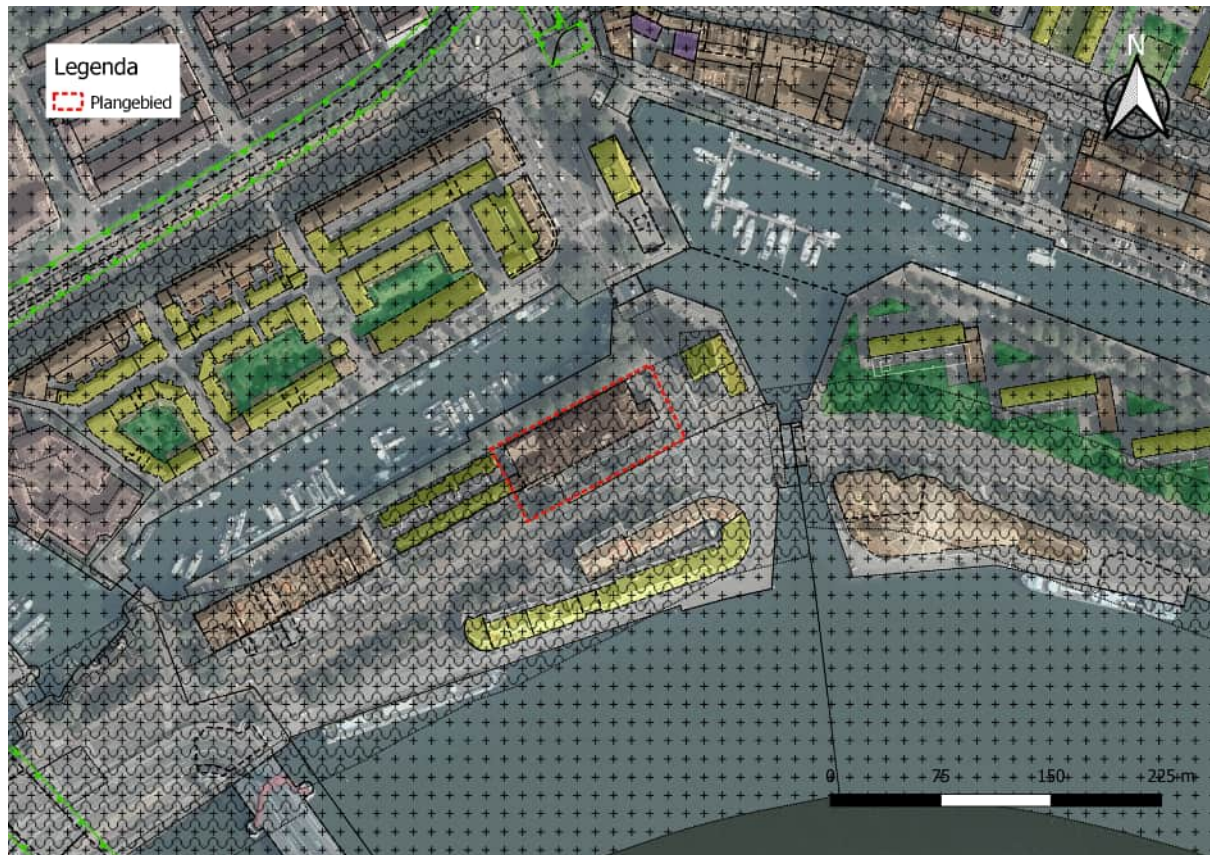
Figuur 1.1. Indicatieve begrenzing van het plangebied weergegeven op een luchtfoto (Bron: Google Maps)



1.4 Vigerende bestemmingsplannen

Het vigerende bestemmingsplan ter plaatse van het plangebied is bestemmingsplan "Haringvliet". Dit bestemmingsplan is in juli 2017 vastgesteld (onherroepelijk op 2 september 2017). Op basis van het vigerende bestemmingsplan kent het plangebied de enkelbestemmingen 'Maatschappelijk', 'Wonen', 'Verkeer - Erf' en 'Verkeer - Verblijfsgebied'. Daarnaast zijn de dubbelbestemmingen 'Waterstaat - Waterkering', 'Waarde - Cultuurhistorie 2', 'Waarde - Archeologie 1' en 'Waarde - Archeologie 2' van kracht. In figuur 1.2 is een uitsnede van het vigerende bestemmingsplan opgenomen.

Figuur 1.2. Uitsnede vigerende bestemmingsplannen en daarop aangegeven het plangebied (Bron Qgis; PDOK, geraadpleegd op 16 oktober 2020)



Naast het vigerende bestemmingsplan "Haringvliet" gelden ter plaatse van het plangebied de bestemmingsplannen "Parapluherziening parkeernormering Rotterdam" en de "Parapluherziening biologische veiligheid".

Parapluherziening parkeernormering Rotterdam

Ter plaatse van het plangebied is de "Parapluherziening parkeernormering Rotterdam", zoals vastgesteld op 14 december 2017, van kracht. In deze parapluherziening is een regeling in de vorm van een voorwaardelijke verplichting opgenomen, die verwijst naar de parkeernormen voor auto's in het geldende beleid. Deze parapluherziening maakt geen nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk. In de huidige situatie is de "Beleidsregeling Parkeernormen auto en fiets gemeente Rotterdam 2022" het geldende beleid. De "Beleidsregeling Parkeernormen auto en fiets gemeente Rotterdam 2022" is vastgesteld door de Raad van de gemeente Rotterdam op 16 december 2021. Deze beleidsregeling is het instrument om het aantal benodigde auto- en fietsparkeerplaatsen te bepalen bij nieuwe bouwontwikkelingen en transformaties. De regeling waarborgt dat initiatiefnemers voldoende parkeercapaciteit realiseren voor auto en fiets bij ontwikkelingen waarvoor een omgevingsvergunning nodig is. In paragraaf 6.4 wordt hier dieper op ingegaan.

Parapluherziening biologische veiligheid

Het doel van deze parapluherziening is om het vestigen of uitbreiden van biologische laboratoria met een hoog risico uitsluitend toe te staan als het beleids- en toetsingskader is getoetst en daaruit blijkt dat het laboratorium wenselijk is op de beoogde locatie. In onderhavig geval bestaat niet de wens om een biologisch laboratorium te vestigen. Voornoemde parapluherziening is niet relevant voor de beoogde ontwikkeling en vormt daarmee geen belemmering of randvoorwaarde voor de beoogde ontwikkeling.

Relatie tot het plangebied

De beoogde ontwikkeling bestaan voornamelijk uit woningen, daarnaast worden maatschappelijke en commerciële functies, en daarbij behorende voorzieningen mogelijk maakt. De beoogde bebouwing

bestaat daarnaast uit meerdere bouwhoogten, variërend tussen 23 meter en maximaal 113 meter.

Aangezien de beoogde ontwikkeling niet past binnen de zowel de gebruiks- als bouwregels van het geldende bestemmingsplan is een nieuw bestemmingsplan opgesteld om de ontwikkeling planologisch mogelijk te maken.

Hoofdstuk 2 Beschrijving van het plangebied

2.1 Huidig gebruik

Het perceel aan het Haringvliet is in zijn huidige vorm in gebruik als ziekenhuis, een parkeerterrein, rijbanen en groengebied. Figuur 2.1 geeft het huidige gebruik van het terrein weer. In 2017 is het Havenziekenhuis failliet verklaard. Daarna is gezocht naar een tijdelijke invulling. In 2021 is een vergunning verleend voor de invulling met woon- en kantoorruimtes.

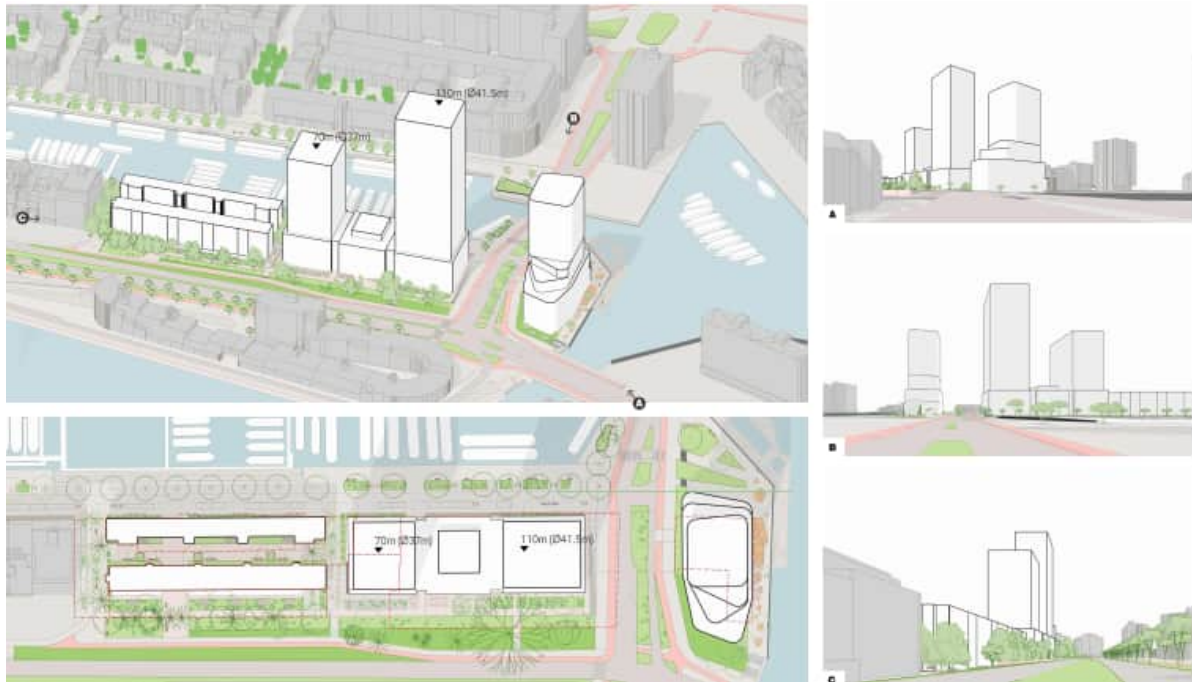
Figuur 2.1. Huidige situatie plangebied (Bron: Google Maps)



2.2 Beoogde ontwikkeling

Het voornemen bestaat om de locatie van het Havenziekenhuis en de naastgelegen percelen te herontwikkelen. De bestaande bebouwing wordt gedeeltelijk of als geheel gesloopt. Ten behoeve van de beoogde ontwikkeling zijn een aantal ruimtelijke en programmatische voorwaarden meegegeven (zie ook paragraaf 3.3.11 Nota van Uitgangspunten). Op basis van deze randvoorwaarden is het bestemmingsplan tot stand gekomen, zie ook de volumestudie die in figuur 2.2 is weergegeven.

Figuur 2.2 Volumestudie aan de hand van randvoorwaarde (Bron: Mecanoo, d.d. 28 september 2020)



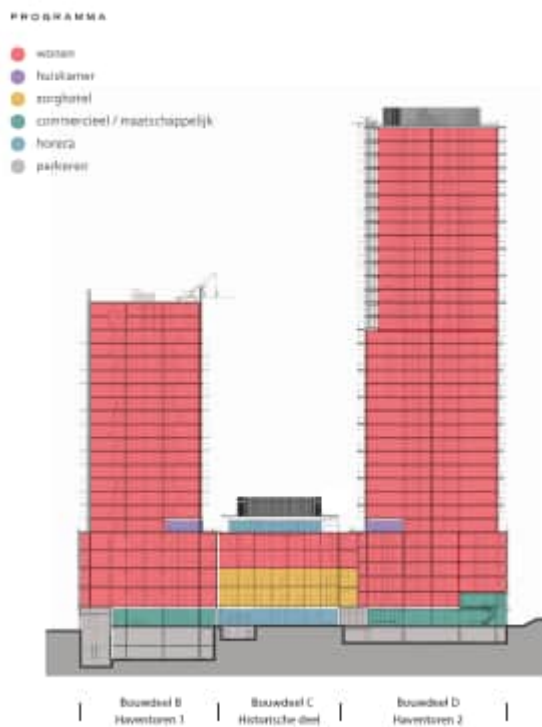
Centraal in het project ligt het voormalige havenziekenhuis, wat wordt behouden en integraal onderdeel wordt van de ontwikkeling. Dit historische gebouw wordt getransformeerd en biedt ruimtes met riante vrije hoogtes. Bijzondere detaillering zoals gietijzeren balkonhekken worden behouden en waar nodig gerestaureerd. Op het dak wordt een publiek dakterras met paviljoen gemaakt, een 'stadsbalkon' met zichten over zowel Maas als binnenstad. De dakrand en opbouw met paviljoen zijn geïnspireerd door de originele opbouw en vormen een markante bekroning van het pand.

De ontwikkeling houdt zoveel mogelijk rekening met bovenstaande kenmerken van de locatie, omdat de locatie is gelegen op een locatie waar hoogbouw is beoogd. Ten behoeve van de aansluiting op de omliggende bebouwing is gekozen voor verschillende bouwhoogtes waarbij de toren aan de zijde van Oostmolenwerf de hoogste hoogte krijgt. De torens krijgen respectievelijk een hoogte van maximaal 73 en 113 meter (exclusief technische installaties en ondergeschikte bouwdelen). Het deel daar tussenin krijgt een hoogte van maximaal 30 meter. Aan beide zijden van het bestaande pand komt de gevel voor een deel terug te liggen om de nieuwbouw en oudbouw van elkaar te onderscheiden. De plint krijgt een hoogte van maximaal 23 meter, in lijn met de 'Rotterdamse laag'. Het maaiveld in de omgeving van de beoogde bebouwing wisselt. Zo is de hoogte aan de zuidzijde van de bebouwing een meter hoger dan het maaiveld nabij het Haringvliet. Wanneer een bouwwerk aan meer dan één weg wordt gebouwd, is het peil van de hoogstgelegen weg maatgevend. De bouwhoogten worden daarom gemeten vanaf de zuidzijde van het plangebied.

Naast wonen is een mix van (ondersteunende) functies in het plan opgenomen waaronder: maatschappelijke en zorggerelateerde functies, horeca, kantoor, commerciële dienstverlening, buurtvoorzieningen en sportvoorzieningen. In totaal gaat het om maximaal 500 woningen en 5.000 m² aan niet woonfuncties. Daarnaast wordt voorzien in een tweelaagse parkeerkelder.

Het dak van het beeldbepalend gebouw van het Havenziekenhuis wordt ingericht ten behoeve van horeca en is toegankelijk voor de inwoners van Rotterdam.

Figuur 2.3. Indicatieve indeling beoogde bebouwingssituatie (bron: Mecanoo, d.d. 11 maart 2022)



Figuur 2.4. Impressie nieuwbouw (bron: Mecanoo, d.d. 11 maart 2022)



Aan de zijde van de Maasboulevard is een monumentale boom aanwezig. Deze blijft behouden. Ook tijdens de bouw zal deze boom gerespecteerd en voldoende beschermd worden. Daarnaast wordt ook het overige aanwezige groen zoveel mogelijk behouden en wordt op een aantal plaatsen groen toegevoegd, zie ook figuur 2.6.

Figuur 2.5. Aanwezig groen rondom het plangebied

Hoofdstuk 3 Beleid

3.1 Rijksbeleid

Algemeen

Met de komst van de Wet ruimtelijke ordening in 2008 zijn de juridische mogelijkheden van het Rijk gewijzigd. Structuurvisies zullen voortaan de hoofdlijnen van het nationale ruimtelijk beleid aangeven en de nationale belangen die met dat beleid worden behartigd proberen veilig te stellen. Ter verwezenlijking daarvan heeft het Rijk de beschikking over nieuwe juridische mogelijkheden. Het Rijk kan een bestemmingsplan opstellen, een zogenaamd rijksinpassingsplan. Daarnaast zijn er instrumenten die uitvoering van het rijksbeleid kunnen verzekeren zoals de bevoegdheid tot het stellen van algemene regels in een algemene maatregel van bestuur (amvb) en het opleggen van aanwijzingen. Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) is in werking getreden en geeft de rijksbelangen weer die doorwerken in gemeentelijke bestemmingsplannen.

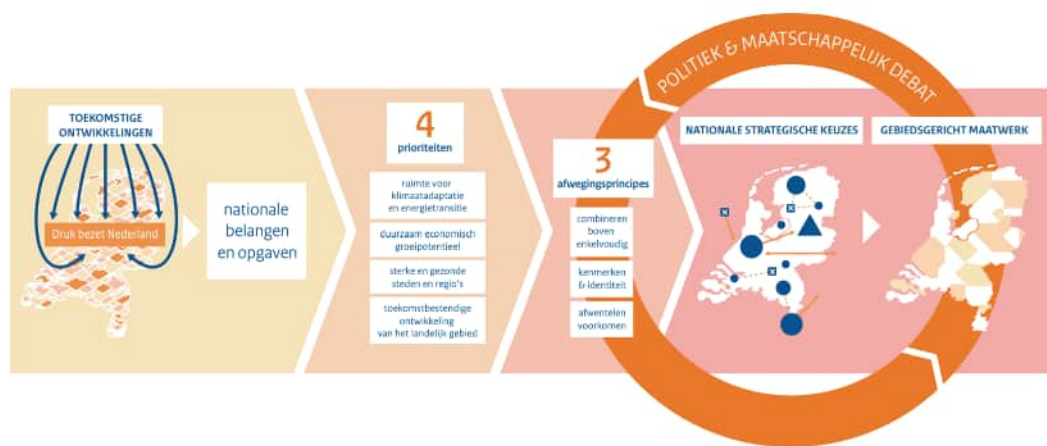
3.1.1 Nationale Omgevingsvisie

Vastgesteld op 11 september 2020

In de Nationale Omgevingsvisie zijn de kaders van het nieuwe rijksbeleid opgenomen. In het kader van de nahanprocedure kunnen in de Nationale omgevingsvisie nog opmerkingen en wensen van de Tweede Kamer worden verwerkt. Deze Omgevingsvisie vervangt de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (2012). De NOVI is een instrument van de nieuwe Omgevingswet en loopt vooruit op de inwerkingtreding van die wet. Vanwege het uitstel van de inwerkingtreding van de Omgevingswet komt de NOVI als structuurvisie uit onder de Wet ruimtelijke ordening (Wro). Zodra de Omgevingswet in werking is getreden, zal deze structuurvisie gelden als de Nationale Omgevingsvisie, zoals in de nieuwe wet bedoeld.

In de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) wordt door het Rijk een langetermijnvisie gegeven op de toekomstige ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland. De NOVI bestaat uit een visie, toelichting en uitvoeringsagenda. De combinatie van deze drie documenten zorgt voor een toetsing die leidt tot nationale strategische keuzes en gebiedsgericht maatwerk.

Figuur 3.1. Afwegen met de NOVI (bron: Nationale Omgevingsvisie)



De NOVI beschrijft een toekomstperspectief met de ambities: wat willen we bereiken? Vervolgens worden de 21 nationale belangen in de fysieke leefomgeving en de daaruit voortkomende opgaven beschreven. Die opgaven zijn in feite het verschil tussen de ambitie en de huidige situatie en verwachte ontwikkelingen.

De vier prioriteiten

De Uitvoeringsagenda beschrijft de vier prioriteiten. De opgaven uit de toelichting kunnen veelal niet

apart van elkaar worden aangepakt. Als een samenhangende, integrale aanpak nodig is, over de sectoren heen, vraagt dit een andere inzet. De samenhang tussen opgaven manifesteert zich rond vier prioriteiten.

1. Ruimte voor klimaatadaptie en energietransitie
2. Duurzaam economisch groeipotentieel
3. Sterke en gezonde steden en regio's
4. Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied

Drie afwegingsprincipes

Het doel van de Omgevingswet is het bereiken van een balans tussen: '(a) het bereiken en in stand houden van een veilige en gezonde fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit en (b) doelmatig beheren, gebruiken en ontwikkelen van de fysieke leefomgeving ter vervulling van maatschappelijke behoeften'. Beschermen en ontwikkelen sluiten elkaar niet per definitie uit en kunnen elkaar zelfs versterken. Echter, gaan beschermen en ontwikkelen niet altijd en overal zonder meer samen en zijn soms echt onverenigbaar. Een optimale balans tussen deze twee vergt steeds een zorgvuldige afweging en prioritering van ongelijksoortige belangen. Om dit afwegingsproces en de omgeving inclusieve benadering richting te geven, is in de NOVI een drietal afwegingsprincipes geformuleerd:

1. Combineren boven enkelvoudig
2. Kenmerken & identiteit
3. Afwentelen voorkomen

In de NOVI zijn de volgende nationale belangen genoemd die het project raken:

- Bevorderen van een duurzame ontwikkeling van Nederland als geheel en alle onderdelen van de fysieke leefomgeving
- Realiseren van een goede leefomgevingskwaliteit
- Waarborgen en bevorderen van een gezonde en veilige fysieke leefomgeving
- Zorg dragen voor een woningvoorraad die aansluit op de woonbehoeften.
- Waarborgen van de waterveiligheid en de klimaatbestendigheid (inclusief vitale infrastructuur voor water en mobiliteit
- Waarborgen van een goede waterkwaliteit, duurzame drinkwatervoorziening en voldoende beschikbaarheid van zoetwater.

Voor wat betreft de volgende nationale belangen “Bevorderen van een duurzame ontwikkeling van Nederland als geheel en alle onderdelen van de fysieke leefomgeving”, “Realiseren van een goede leefomgevingskwaliteit” en “Waarborgen en bevorderen van een gezonde en veilige fysieke leefomgeving” wordt verwezen naar de milieuonderzoeken, zoals die in hoofdstuk 6 Milieu aan de orde komen.

Het realiseren van een woningvoorraad die aansluit op de woonbehoeften behelst een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming. Vraaggericht programmeren en realiseren van verstedelijking door provincies, gemeenten en marktpartijen is nodig om groei te faciliteren, te anticiperen op stagnatie en krimpregio's leefbaar te houden. Ook dient de ruimte zorgvuldig te worden benut en overprogrammering te worden voorkomen. Om beide te bereiken, is een ladder voor duurzame verstedelijking opgenomen in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Zie hierna onder paragraaf 3.2.2.

Voor de nationale belangen “Waarborgen van de waterveiligheid en de klimaatbestendigheid” en “Waarborgen van een goede waterkwaliteit, duurzame drinkwatervoorziening en voldoende beschikbaarheid van zoetwater” wordt verwezen naar hoofdstuk 5 Water.

3.1.2 Erfgoed

Vastgesteld op 15 juni 2011

In de jaren 2012-2016 heeft de Rijksdienst in vijf programmalijnen uitvoering gegeven aan de beleidsnota Visie Erfgoed en Ruimte, Kiezen voor Karakter. In de beleidsnota schetst het kabinet haar visie op het borgen van onroerend cultureel erfgoed in de ruimtelijke ordening. De beleidsvisie is complementair aan de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte van het ministerie van I&M. Het programma Erfgoed en

Ruimte wordt met een paar jaar verlengd, tot aan de invoering van de Omgevingswet in.

In het plangebied is geen sprake van bebouwing, noch erfgoed. De archeologische verwachting is in paragraaf 6.8 nader toegelicht.

3.1.3 Besluit ruimtelijke ordening (ladder voor duurzame verstedelijking)

In werking getreden op 1 oktober 2012, gewijzigd per 1 juli 2017

Het doel van de ladder is zorgvuldig en duurzaam ruimtegebruik, met oog voor de toekomstige ruimtebehoefte en ontwikkelingen in de omgeving. De ladder geeft daarmee invulling aan het nationaal ruimtelijk belang gericht op een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij ruimtelijke besluiten. Dit belang staat beschreven in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte binnen een breder kader van een goede ruimtelijke ordening. Gemeenten moeten plannen die een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maken motiveren volgens de Ladder.

Concreet betekent dit dat het bestemmingsplan een beschrijving bevat van de behoefte aan de betreffende ontwikkeling. Wanneer deze ontwikkeling buiten het bestaand stedelijk gebied gerealiseerd wordt, moet gemotiveerd worden waarom er niet binnen het stedelijk gebied voorzien kan worden in de behoefte. Een stedelijke ontwikkeling is in het Bro gedefinieerd als de ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.

Bestemmingsplan

Met voorliggend bestemmingsplan worden maximaal 500 woningen en 5.000 m² bvo aan commerciële voorzieningen mogelijk gemaakt.

Woningbouw

De regiogemeenten hebben de woonvisie "Dat spreken we af! - Woningmarktstrategie Regio Rotterdam 2014-2020" (vastgesteld op 12 februari 2014 door de stadsregio Rotterdam) opgesteld ter uitwerking van het provinciale beleid. Deze Woonvisie is als regionale woonvisie te beschouwen en in april 2014 aanvaard door de provincie. Een actualisering van de regionale woonvisies is op 26 september 2017 aanvaard door Provinciale Staten. Uit de (actualisering van) de woonvisies blijkt dat er de komende jaren in de provincie vooral vraag is naar stedelijke woonmilieus: een relatief hoge dichtheid, goede bereikbaarheid, een hoog voorzieningenniveau en functiemenging. Hier wordt met de ontwikkeling invulling aan gegeven. In paragraaf 3.2.2 Omgevingsverordening Zuid-Holland wordt nader ingegaan op de ladderonderbouw. Daarin wordt ook ingegaan op de behoefte aan het commerciële programma.

Conclusie

De woningen die in dit bestemmingsplan mogelijk maakt voorzien in een actuele behoefte, liggen binnen bestaand stedelijk gebied. Gezien het bovenstaande voldoet het bestemmingsplan aan de ladder voor duurzame verstedelijking.

3.2 Provinciaal beleid

Algemeen

De hoofdlijnen van het provinciaal ruimtelijk beleid zijn weergegeven in de Omgevingsvisie Zuid-Holland, de Omgevingsverordening Zuid-Holland en het Programma Ruimte. In de volgende paragrafen wordt hier nader op ingegaan.

3.2.1 Omgevingsvisie Zuid-Holland

Vastgesteld door Provinciale Staten in 2019 (geconsolideerde versie 2022)

In de geconsolideerde versie van de Omgevingsvisie d.d. 25 oktober 2022 is al het bestaande provinciale beleid voor de fysieke leefomgeving op visieniveau samengevoegd in een Omgevingsvisie en Omgevingsverordening. De provincie wil met haar Omgevingsvisie een uitnodigend perspectief bieden, zonder een beoogde eindsituatie te schetsen. Er is daarom geen eindbeeld voor 2030 of 2050 opgenomen, maar de maatschappelijke opgaven zijn vertaald in ambities.

De provincie heeft hiervoor 7 vernieuwingsambities geformuleerd. Deze ambities dienen als stip op de horizon:

1. Samen werken aan Zuid-Holland: inwoners, organisaties en bedrijven in een vroeg stadium betrekken bij besluiten.
2. Bereikbaar Zuid-Holland: efficiënt, veilig en duurzaam over weg, water en spoor.
3. Schone energie voor iedereen: op zoek naar schone energie, haalbaar en betaalbaar voor iedereen.
4. Een concurrerend Zuid-Holland: diversiteit, de economische kracht van Zuid-Holland.
5. Versterken natuur in Zuid-Holland: een aantrekkelijk landelijk gebied draagt bij aan de kwaliteit van de leefomgeving.
6. Sterke steden en dorpen in Zuid-Holland: versnellen van de woningbouw met behoud van ruimtelijke en sociale kwaliteit.
7. Gezond en veilig Zuid-Holland: beschermen en bevorderen van een gezonde, veilige leefomgeving.

Deze nevensgeschikte ambities staan niet op zichzelf. Ze zijn geworteld in de historie, ligging en economische structuur van Zuid-Holland en gekoppeld aan de strategische uitdagingen waar de regio voor staat. De ambities zijn de kaders waarbinnen de provincie ruimte geeft. Die ruimte kan per opgave verschillen. Door in te zetten op de zeven ambities draagt Zuid-Holland bij aan een betere leefomgeving in de provincie.

Beleid ruimtelijke kwaliteit

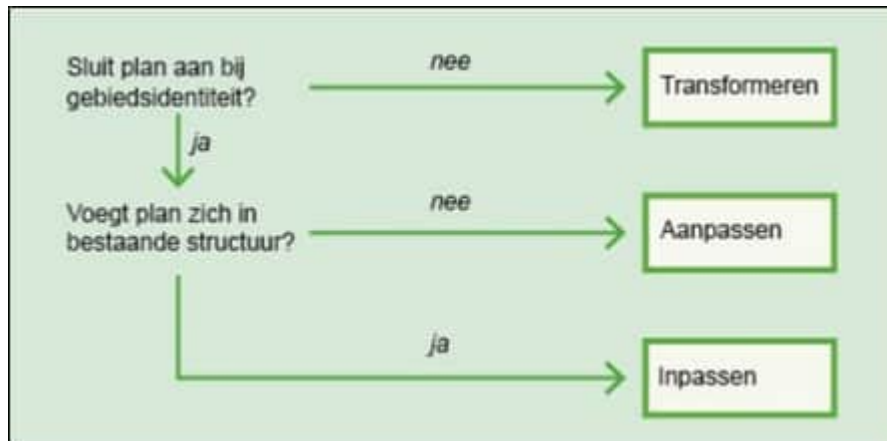
De inzet van de provincie is dat ruimtelijke ontwikkelingen bijdragen aan het behoud en versterking van de ruimtelijke kwaliteit. Het ruimtelijk kwaliteitsbeleid bestaat uit een viertal kwaliteitskaarten, samengevat in één integrale kwaliteitskaart, bijbehorende richtpunten en een aantal bepalingen in de verordening ('handelingskader ruimtelijke kwaliteit'). De kwaliteitskaart en de richtpunten geven richting aan de interpretatie van ruimtelijke kwaliteit.

Om te kunnen bepalen of een ruimtelijke ontwikkeling passend is, is vooral de ruimtelijke impact van belang. Daarbij hanteert de provincie met het oog op de wisselwerking tussen gebiedskwaliteiten en ontwikkelingen de volgende uitgangspunten:

- De aard en schaal van een gebied bepalen of een ontwikkeling in meer of mindere mate passend is. In een agrarisch gebied passen stedelijke functies als woonwijken of bedrijventerreinen niet bij de aard en zijn daarmee gebiedsvreemd. De schaal van een gebied ('korrelgrootte') bepaalt of een ontwikkeling al dan niet past bij die schaal. Het 'laadvermogen' van een coulisselandschap is immers anders dan dat van een open veenweidepolder.
- Een ontwikkeling die past bij de schaal en aard van een gebied heeft in beginsel weinig ruimtelijke impact op gebiedskwaliteiten en vraagt daarom weinig tot geen provinciale betrokkenheid.
- Hoe meer een ontwikkeling afwijkt van de aard en schaal van een gebied, des te groter is in beginsel de ruimtelijke impact van nieuwe ontwikkelingen en des te eerder raken ze provinciale doelen of belangen. Dit geldt eveneens naarmate de kwaliteit van een gebied bijzonderder of kwetsbaarder is.

De gebiedsprofielen ruimtelijke kwaliteit bieden handvatten om te bepalen hoe groot de ruimtelijke impact in specifieke gevallen is. In dit licht wordt onderscheid gemaakt in drie soorten ontwikkeling: inpassing, aanpassing en transformatie.

Figuur 3.1 Soorten ontwikkelingen (bron: Omgevingsvisie Zuid-Holland)



De gebiedsprofielen ruimtelijke kwaliteit vormen een uitwerking van de kwaliteitskaart en de richtpunten op gebiedsniveau, en zijn opgesteld in samenwerking met regionale partijen. Ze bieden een gebiedsspecifieke handreiking voor het omgaan met ruimtelijke kwaliteit bij ruimtelijke ontwikkelingen.

Naast het generieke kwaliteitsbeleid, dat geldt voor de gehele provincie, wordt een tweetal beschermingscategorieën onderscheiden, waar onder voorwaarden van ruimtelijke kwaliteit ook ontwikkelingen mogelijk zijn, maar waar vanwege de kwetsbaarheid of bijzonderheid extra voorwaarden van toepassing zijn.

Relatie tot het plan

Het plangebied is gelegen binnen het bebouwde gebied (steden en dorpen), zie figuur 3.2.

Figuur 3.2 Uitsnede kaart Laag van de stedelijke occupatie (Bron: <http://gebiedsprofielen.zuid-holland.nl/>)



Vanwege de ligging in het gebied aanwezen als 'steden en dorpen' zijn de volgende richtpunten van toepassing:

- Ontwikkelingen dragen bij aan de karakteristieke kenmerken/identiteit van stad, kern of dorp.
- Hoogteaccenten (waaronder hoogbouw) vallen zoveel mogelijk samen met centra (zwaartepunten) en interactiemilieus in de stedelijke structuur.
- Daar waar hoogbouw niet samenvalt met "zwaartepunten" in de stedelijke structuur geeft een beeldkwaliteitsparagraaf inzicht in de effecten, invloed en aanvaardbaarheid van hoogbouw op de (wijde) omgeving.
- Ontwikkelingen dragen bij aan versterking van de stedelijke groen- en waterstructuur.
- Een nieuwe uitbreidingswijk bouwt voort op het bestaande stads- en dorpsgebied en versterkt de

- overgangskwaliteit van de stadsrand (zie stads- en dorpsranden).
- Cultuurhistorisch waardevolle gebouwen en stedenbouwkundige patronen worden behouden door ze waar mogelijk een functie te geven die aansluit bij de behoeften van deze tijd.
- Het eigen karakter van het historisch centrum wordt versterkt.
- Historische centra en kernen blijvenikbaar vanuit het omringende gebied.
- Bij bedrijventerreinen krijgt de beeldkwaliteit van de randen, een goede ontsluiting en de samenhang met de omgeving extra aandacht.

Daarnaast is het aangewezen als 'Stedelijk centrumgebied'. De historische centra en kernen met hun compacte bebouwingsstructuur zijn waardevolle woon- en vestigingsmilieus in Zuid-Holland en dragen bij aan de toeristische kwaliteit. Als ontwikkelingen plaatsvinden in of in de nabijheid van het historisch centrum dan dragen deze bij aan behoud en versterking van de vitale stads- en dorpscentra met een gevarieerd functioneel en ruimtelijk beeld.

De beoogde ontwikkeling bestaat uit het mogelijk maken van woontorens inclusief een diversiteit aan functies. Hiermee biedt het plan ruimte aan een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Het plangebied is reeds deels bestemd voor maatschappelijke - en woonfuncties. Gezien de ligging nabij in het stedelijk centrumgebied passen de beoogde activiteiten bij de schaal en aard van het gebied. Daarmee is sprake van inpassing. Het plan heeft in beginsel weinig ruimtelijke impact op gebiedskwaliteiten.

Met de beoogde ontwikkeling wordt gestreefd naar behoud en versterking van de ruimtelijke kwaliteit. Hiermee past het plan binnen de uitgangspunten van de Omgevingsvisie.

3.2.2 Omgevingsverordening Zuid-Holland

Vastgesteld door Provinciale Staten in 2019 (geconsolideerde versie 2022)

Per oktober 2022 is, naast de Omgevingsvisie, ook de Zuid-Hollandse Omgevingsverordening in werking getreden. De inhoud van de omgevingsvisie is voor een groot deel leidend voor de inhoud van de omgevingsverordening. In de verordening van provinciale staten van Zuid-Holland zijn de regels opgenomen voor het beschermen en benutten van de fysieke leefomgeving. Aan deze regels moeten ruimtelijke plannen van de gemeenten voldoen. Enkele relevante speerpunten uit de omgevingsverordening zijn de regels voor ruimtelijke kwaliteit en het toepassen van de ladder voor duurzame verstedelijking. Voor de ladder voor duurzame verstedelijking geldt overigens dat deze op basis van landelijke regelgeving niet van toepassing is, maar dat de provincie de bevoegdheid heeft nadere regels te stellen met betrekking tot de onderbouwing van de (regionale) behoefte, hetgeen de provincie Zuid-Holland in haar verordening heeft gedaan.

Relatie tot het plan

Er zijn diverse regels uit de Omgevingsverordening waar de voorgenomen ontwikkeling aan moet voldoen. Een samenvatting van deze regels met de relevante voorwaarden voor de voorgenomen ontwikkeling is onderstaand weergegeven.

Artikel 6.9 Ruimtelijke kwaliteit:

5. Een bestemmingsplan kan voorzien in een ruimtelijke ontwikkeling onder de volgende voorwaarden:

a. de ruimtelijke ontwikkeling past binnen de bestaande gebiedsidentiteit, voorziet geen wijziging op structuurniveau, past bij de aard en schaal van het gebied en voldoet aan de relevante richtpunten ruimtelijke kwaliteit, waardoor de ruimtelijke kwaliteit per saldo ten minste gelijk blijft. In dit geval is er sprake van inpassen;

Het plangebied is gelegen binnen bestaand stads- en dorpsgebied. De locatie is gelegen binnen het gebied dat is aangewezen als grootstedelijke top- en centrumlocatie, zie ook onderstaande figuur. Daarmee wordt voldaan aan het uitgangspunt dat stedelijke ontwikkelingen bij voorkeur op dergelijke locaties plaatsvinden. In onderhavig geval is sprake van inpassing van een ontwikkeling die voldoet aan de richtpunten van de kwaliteitskaart, zie ook paragraaf 3.2.1.

Artikel 6.10 Stedelijke ontwikkelingen:

1. Een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, voldoet aan de volgende eisen:

a. de toelichting van het bestemmingsplan gaat in op de toepassing van de ladder voor duurzame verstedelijking overeenkomstig artikel 3.1.6, tweede, derde en vierde lid van het Besluit ruimtelijke ordening;

b. Indien in de behoefte aan de stedelijke ontwikkeling niet binnen bestaand stads- en dorpsgebied kan worden voorzien en voor zover daarvoor een locatie groter dan 3 hectare nodig is, wordt gebruik gemaakt van grote buitenstedelijke bouwlocaties waarvan de plaats geometrisch is bepaald en verbeeld op kaart 19 in bijlage II en wordt rekening gehouden met de voor deze locaties opgenomen gegevens en criteria in bijlage X.

2. Een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling met de functie wonen mogelijk maakt voorziet in voldoende sociale huurwoningen. Onder voldoende wordt in ieder geval verstaan wat hierover is vastgelegd in de geldende door Gedeputeerde Staten aanvaarde regionale woonvisie.

3. Gedeputeerde staten kunnen bij de aanvaarding van een regionale visie aangeven in hoeverre de ladder voor duurzame verstedelijking op regionaal niveau geheel of gedeeltelijk is doorlopen. In de toelichting van het bestemmingsplan kan in dat geval worden verwezen naar de regionale visie bij de beschrijving van de behoefte aan een nieuwe stedelijke ontwikkeling, als bedoeld in artikel 3.1.6, tweede lid, van het Besluit ruimtelijke ordening.

4. Gedeputeerde staten kunnen een regionale visie voor wonen of bedrijventerreinen vaststellen. Een bestemmingsplan bevat geen bestemmingen die in strijd zijn met de door gedeputeerde staten vastgestelde regionale visie.

Op grond van de provinciale Omgevingsverordening dient ingegaan te worden op de Ladder voor duurzame verstedelijking. Daarbij dient zowel de kwantitatieve als de kwalitatieve behoefte aan de ontwikkeling te worden aangetoond.

Ten aanzien van de kwantitatieve woningbehoefte worden door de provincie de Woningbehoefteraming (WBR) en de Trendraming (TR) gebruikt. De provincie stelt de hoogste uitkomst vast als regionale behoefte aan nieuwe woningen in een bepaalde periode. Hierdoor is er, in plaats van de eerder gehanteerde bandbreedte, één richtgetal per regio. In de praktijk betekent dit dat voor regio's waar de TR lager dan de WBR uitvalt, de WBR het uitgangspunt voor de behoefte is, en voor regio's waar de TR hoger dan de WBR uitvalt, de TR dat is.

In tabel 3.1 is de WBR afgezet tegen de BP van de regio Rotterdam voor de komende decennia. De tabel is beperkt tot de regio Rotterdam Centrum. Tabel 3.2 betreft een weergave van de TR van de regio Rotterdam voor dezelfde periode.

Tabel 3.1 WBR en BP uitgedrukt in woningvoorraadontwikkeling, Staat van Zuid-Holland
(bron: http://staatvan.zuid-holland.nl/portfolio_page/prognoses-naar-gebied-en-periode)

			Periode of jaar											
Regio	Subregio	Gemeente	2015 & 2016		2017 t/m 2021		2022 t/m 2029		2030 t/m 2034		2035 t/m 2039		Grand Total	
			WBR	BP	WBR	BP	WBR	BP	WBR	BP	WBR	BP	WBR	BP
Stadsregio Rotterdam	Stadsregio Rotterdam - Centrum	Rotterdam	1.679	1.755	2.921	2.805	3.613	3.015	2.030	1.506	2.034	1.613	12.277	10.694
		Totaal subregio	1.679	1.755	2.921	2.805	3.613	3.015	2.030	1.506	2.034	1.613	12.277	10.694
	Totaal regio	1.679	1.755	2.921	2.805	3.613	3.015	2.030	1.506	2.034	1.613	12.277	10.694	
Eindtotaal			1.679	1.755	2.921	2.805	3.613	3.015	2.030	1.506	2.034	1.613	12.277	10.694

Tabel 3.2 Trendraming regio Rotterdam - Centrum (bron: http://staatvan.zuid-holland.nl/portfolio_page/prognoses-naar-gebied-en-periode)

			2019	2020-2025	2025-2030	2030-2035	2035-2040
Zuid-Holland	Rotterdam (regio)	Rotterdam (regio) - Centrum	4.050	14.610	11.920	11.040	10.430
		Totaal Regio	4.050	14.610	11.920	11.040	10.430
		Totaal Provincie	4.050	14.610	11.920	11.040	10.430

Op basis van de WBR en BP blijkt voor de periode 2022-2029 een woningbehoefte van 3.613 woningen ten opzichte van een bevolkingsprognose van 3.015. Uit de TR blijkt voor de periode 2020-2030 een te

woningvoorraadtoename van 22.530 woningen voor het gehele centrum van Rotterdam. De TR valt daarmee hoger uit dan de WBR en is daarmee het uitgangspunt voor de behoefte. Het toevoegen van maximaal 500 woningen draagt bij aan de woningbehoefte in de regio.

De voorgenomen ontwikkeling maakt daarnaast maximaal 5.000 m² aan commerciële functies, waaronder detailhandel, kantoren en horeca mogelijk. Gezien de toevoeging van woningbouw in voorliggend plan en de ligging aan de rand van het centrum, dient te worden voorzien in ondersteunende, lokale voorzieningen. Voorliggend plan voorziet in voorzieningen op lokaal niveau. Het plangebied is gelegen aan het Haringvliet nabij het centrum van Rotterdam, waar de provincie graag meer beleidsruimte wil toekennen wanneer het gaat om de realisatie van detailhandel, kantoren en andere commerciële functies. De locatie leent zich uitstekend voor vestiging van voorzieningen, gelet op de ligging van het plangebied nabij het centrum. Om ervoor zorg te dragen dat aan de regels van de verordening wordt voldaan zijn in de planregels specifieke gebruiksregels opgenomen. Daarin is vastgelegd dat maximaal 1.000 m² bvo aan detailhandel is toegestaan waarbij maximaal 400 m² bvo per vestiging. Daarnaast is voornamelijk kleinschalige en ondergeschikte detailhandel toegestaan en maximaal één gemakswinkel. Daarnaast is vastgelegd dat maximaal 1.000 m² aan kantoorvloeroppervlak is toegestaan.

Daarnaast draagt een woningbouw in combinatie met commerciële voorzieningen bij aan de ambitie voor het gebied, namelijk het creëren van een hoogstedelijk woonmilieu met veel functiemenging, zoals met de Nota van Uitgangspunten is beoogd.

Gesteld kan worden dat de Ladder met succes is doorlopen.

Artikel 6.10a Dichtheid en verscheidenheid woningbouw

- 1. Een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling met de functie wonen mogelijk maakt buiten bestaand stads- en dorpsgebied, houdt rekening met een zo hoog mogelijke woningdichtheid en draagt bij aan een goede woon- en leefomgeving.*
- 2. Het bestemmingsplan, bedoeld in het eerste lid, betreft de mogelijkheden voor gevarieerde woningtypen bij het toelaten van woningbouw.*

Met het beoogde plan wordt gestreefd naar een zo hoog mogelijke woningdichtheid waar sprake is van een goede woon- en leefomgeving. Hiermee wordt voldaan aan artikel 6.10a.

Artikel 6.10b Parkeernorm sociale huur

- 1. Een bestemmingsplan dat voorziet in nieuwe sociale huurwoningen hanteert een parkeernorm van maximaal 0,7 autoparkeerplaats per sociale huurwoning.*
- 2. In afwijking van het eerste lid kan een andere parkeernorm worden gehanteerd, als de gemeente op de lokale situatie afgestemde regels of beleid voor parkeren heeft vastgesteld.*

De gemeente Rotterdam beschikt over parkeerbeleid waarin voor sociale huurwoningen specifieke parkeernormen zijn opgenomen. De norm uit de verordening wordt dan ook niet gehanteerd.

Artikel 6.10d Bereikbaarheid

Een bestemmingsplan voor een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling houdt rekening met de gevolgen van die ontwikkeling voor de bereikbaarheid.

Conform artikel 6.10d is in de verkeersanalyse ingegaan op de gevolgen van de ontwikkeling voor de bereikbaarheid, zie ook paragraaf 6.4 Verkeer en parkeren.

Artikel 6.11 Kantoren

- 1. Een bestemmingsplan kan voorzien in nieuwe kantoren op gronden:*
 - a. binnen de grootstedelijke top- en centrumlocaties, waarvan de plaats indicatief geometrisch is bepaald en verbeeld op kaart 10 in bijlage II;*
 - b. binnen de OV-knooppuntlocaties en centrum- en (intercity)stationslocaties, waarvan de plaats indicatief geometrisch en verbeeld op kaart 10 in bijlage II, mits is aangetoond dat de behoefte aan kantoren groter is dan de nog onbenutte plancapaciteit voor kantoren op de desbetreffende locatie;*
 - c. binnen de bijzondere locaties, waarbij de plaats geometrisch is bepaald en verbeeld op kaart 10 in bijlage II, mits passend in het profiel van deze locaties.*
- 2. Het eerste lid is niet van toepassing op:*

- a. kantoren die in overeenstemming zijn met een actuele regionale visie die is aanvaard door gedeputeerde staten;
- b. kleinschalige zelfstandige kantoren tot een bruto vloeroppervlak van 1.000 m² per vestiging;
- c. kantoren met een lokaal verzorgingsgebied;
- d. bedrijfsgebonden kantoren met een bruto vloeroppervlak dat minder bedraagt dan 50% van het totale bruto vloeroppervlak van het bedrijf; en
- e. functiegebonden kantoren bij een luchthaven, een haven of een veiling.

Op de bij de provinciale Omgevingsverordening behorende kaart 10 in bijlage II is het plangebied aangewezen niet als 'grootstedelijke top- en centrumlocatie'. Conform lid 2 wordt alleen kleinschalige zelfstandige kantoren toegestaan. In de planregels is de oppervlaktemaat van maximaal 1.000 m² vastgelegd. Daarbij wordt verwacht dat de kantoorruimte in gebruik zal worden genomen door kantoren met een lokaal verzorgingsgebied, zodat dit passend is binnen de regels van de verordening.

Artikel 6.13 Detailhandel

1. Een bestemmingsplan voorziet uitsluitend in nieuwe detailhandel op gronden:
 - a. binnen of aansluitend aan een bestaande winkelconcentratie in de centra van steden, dorpen en wijken;
 - b. binnen een nieuwe wijkgebonden winkelconcentratie in een nieuwe woonwijk;
 - c. binnen een nieuwe goed bereikbare en centraal gelegen winkelconcentratie als gevolg van herallocatie.
2. De nieuwe detailhandel, bedoeld in het eerste lid, voldoet aan de volgende eisen:
 - a. de ontwikkeling is in overeenstemming met het in het Programma ruimte en de Omgevingsvisie beschreven ontwikkelingsperspectief voor de daarin benoemde te versterken centra, te
 - b. aangetoond is dat als gevolg van de ontwikkeling het woon- en leefklimaat niet onevenredig wordt aangetast en geen onaanvaardbare leegstand ontstaat;
 - c. voor zover de ontwikkeling een omvang heeft van meer dan 4.000 m² bruto vloeroppervlak in de binnensteden van Rotterdam en Den Haag of 2.000 m² bruto vloeroppervlak in de andere centra, is mede met het oog op de eisen onder a en b, advies gevraagd aan de adviescommissie detailhandel Zuid-Holland.
3. Het eerste lid is niet van toepassing op een bestemmingsplan dat voorziet in de volgende nieuwe detailhandel:
 - a. detailhandel in goederen die qua aard of omvang van de aangeboden goederen niet of niet goed inpasbaar is in de centra:
 - 1° detailhandel in brand- en explosiegevaarlijke goederen;
 - 2° detailhandel in volumineuze goederen;
 - 3° meubelbedrijven, inclusief in ondergeschikte mate een assortiment woninginrichting en stoffering, alsmede detailhandel in de volumineuze woongoederen: keukens, badkamers, vloeren, zonwering en jacuzzi's, voor zover de ontwikkeling plaatsvindt binnen de bedrijventerreinen met locaties voor perifere detailhandelsvestigingen (PDV) waarvan de plaats geometrisch is bepaald en verbeeld op kaart 10 in bijlage II;
 - 4° tuincentra;
 - 5° bouwmarkten;
 - b. kleinschalige detailhandel:
 - 1° in de vorm van een gemakswinkel;
 - 2° bij sport-, culturele, medische, onderwijs, recreatie- en vrije tijdsvoorzieningen, alsmede andere locaties met veel bezoekers of passanten, met een assortiment dat aansluit op de aard van deze voorzieningen of locaties;
 - c. ondergeschikte detailhandel:
 - 1° in ter plaatse vervaardigde goederen bij een productiebedrijf;
 - 2° bij een beroep aan huis of bij een ambachtelijk of dienstverlenend bedrijf, met een assortiment dat aansluit bij de hoofdbestemming;
 - 3° bij een agrarisch bedrijf met een assortiment van producten uit eigen teelt;
 - d. afhaalpunten voor niet-dagelijkse artikelen op goed bereikbare locaties;
 - e. kringloopwinkels;

- f. *supermarkten net buiten het winkelconcentratiegebied in kleine kernen, als is aangetoond dat hiervoor onvoldoende ruimte is in een bestaande winkelconcentratie.*
- 4. *Het bestemmingsplan voorziet uitsluitend in de nieuwe detailhandel, bedoeld in het derde lid onder a en f, als is aangetoond dat het woon- en leefklimaat niet onevenredig wordt aangetast en geen onaanvaardbare leegstand ontstaat. Mede met het oog hierop is advies gevraagd aan de adviescommissie detailhandel Zuid-Holland, voor zover het gaat om de nieuwe detailhandel, bedoeld in het derde lid onder a, onderdelen 3, 4 of 5, of bedoeld in het derde lid, onder f, en voor zover die nieuwe detailhandel een omvang heeft van meer dan 1.000 m² bruto vloer oppervlak.*
- 5. *Een bestemmingsplan dat voorziet in detailhandel als bedoeld in het derde lid, onder a stelt de volgende voorwaarden aan de nevenassortimenten:*
 - a. *a. ten hoogste 20% van het netto verkoopvloeroppervlak wordt voor de verkoop van het nevenassortiment gebruikt; en*
 - b. *het nevenassortiment past bij het hoofdassortiment.*

Het bestemmingsplan staat maximaal 1.000 m² toe waarbij is vastgelegd dat dit in lijn met de verordening voornamelijk kleinschalige, dan wel ondergeschikte detailhandel betreft. Tevens is vastgelegd dat maximaal 1 gemakswinkel is toegestaan met een oppervlakte van 400 m² bvo toegestaan.

Artikel 6.22 Regionale waterkeringen

- 1. *Een bestemmingsplan voor gronden waarop een regionale waterkering ligt als bedoeld in artikel 2.2, bestemt die waterkering als zodanig.*
- 2. *Een bestemmingsplan voor gronden die deel uitmaken van een beschermingszone langs een regionale waterkering, bestemt die beschermingszone als zodanig of duidt die als zodanig aan.*
- 3. *Voor het bepalen van de omvang van de gronden, bedoeld in het eerste lid en in het tweede lid, wordt uitgegaan van de door de beheerder van de waterkering vastgestelde legger.*
- 4. *Met betrekking tot de gronden waarop een regionale waterkering of een beschermingszone ligt, kan een bestemmingsplan worden vastgesteld dat een nieuwe ontwikkeling mogelijk maakt voor zover bij de verwezenlijking daarvan geen belemmeringen kunnen ontstaan voor het onderhoud, de veiligheid of de mogelijkheden voor versterking van de regionale waterkering.*
- 5. *Voor de beoordeling of sprake is van belemmeringen als bedoeld in het vierde lid wordt advies gevraagd aan de beheerder van de waterkering.*

Het plan is gelegen nabij een regionale waterkering. Uit overleg met het hoogheemraadschap (zie hoofdstuk 5) volgt dat het plan niet leidt tot belemmeringen als het gaat om het onderhoud, de veiligheid of de mogelijkheid voor versterking van de regionale waterkering. Hiermee wordt aan artikel 6.22 voldaan. Volledigheidshalve wordt op de verbeelding wederom een dubbelbestemming 'Waterstaat - Waterkering' opgenomen.

Artikel 6.35a risico's van klimaatverandering

In een bestemmingsplan wordt rekening gehouden met de gevolgen van de risico's van klimaatverandering tenminste voor zover het betreft de risico's ten aanzien van:

- a. wateroverlast door overvloedige neerslag;
- b. overstroming;
- c. hitte;
- d. droogte;
- e. alsmede de effecten van de bovengenoemde risico's op het risico van bodemdaling.

Voor zover risico's zich voordoen wordt rekening gehouden met het zo veel mogelijk voorkomen en beperken, via maatregelen of voorzieningen, dan wel het gericht aanvaarden van deze risico's.

In de planuitwerking wordt voldoende rekening gehouden met de risico's ten aanzien van klimaatverandering. Een en ander wordt ook nader toegelicht in paragraaf 6.13 Duurzaamheid.

Conclusie

De ontwikkeling voldoet aan de uitgangspunten van het provinciale beleid.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Nota kantoren 2019

Op 12 maart 2020 heeft de gemeenteraad de Nota Kantoren vastgesteld.

Doel van het beleid is om richting te geven aan de ontwikkeling van de Rotterdamse kantorenmarkt, door:

- Het versterken van de nieuwe economie door concentratie van kantoren op zes locaties met de beste bereikbaarheid en verblijfskwaliteit, en ontwikkeling van specifieke clusters op vijf andere locaties;
- Een goede balans tussen vraag en aanbod door introductie van een Rotterdamse ladder (zodat snel duidelijk is of er een markttechnische onderbouwing is voor nieuwbouw);
- Het stimuleren van verduurzaming van de kantorenvorraad en -omgeving.

Het nieuwe Rotterdamse beleid sluit aan op de Strategie Werklocaties van de Metropoolregio Rotterdam Den Haag (MRDH), waarin de regiogemeenten afspraken hebben gemaakt over de programmering van kantoren, bedrijfsruimte en detailhandel.

De Nota Kantoren vormt samen met de Nota Bedrijfsruimte 2020 en de Nota Detailhandel 2017 een totaalbeleid voor werklocaties in Rotterdam. Dit samenhangende beleid dient onder meer als basis voor gemeentelijke investeringen in de lokale economie.

Kantoreenkoersen per gebied

De lange termijn ambities voor kantoren zijn vertaald naar koersen per gebied voor de korte termijn.

Relatie tot plangebied

Binnen Rotterdam zijn er verschillende toekomstbestendige vestigingsgebieden voor kantoren, de zogenaamde concentratiegebieden. De locatie is gelegen buiten een dergelijk concentratiegebied.

Ambitie voorraad 2030: forse groei- en verduurzamingsopgave

Vanwege de economische groei en de bevolkingstoename in Rotterdam en regio is uitbreiding van de voorraad gewenst met 80.000 m² t.o.v. de situatie begin 2019. Daarnaast is er ter compensatie van de transformatie nog 100.000 m² nieuwe kantoren nodig. Dit is onder andere de kans om A-kwaliteit kantoren toe te voegen voor hoofdkantoren en nieuwe internationale gebruikers. Hoewel bijna 60 procent van de kantorenvorraad energielabel C of hoger scoort, zal nog circa 400.000 m² moeten worden geüpgraded om in 2023 te beschikken over tenminste energielabel C. Voor de nieuwbouw van circa 180.000 m² kantoren zijn meer locaties nodig dan in het verleden bedacht. Want grote monofunctionele kantorenprojecten blijken te riskant en dragen vaak ook niet bij aan de gewenste levendigheid van de stad. Rond de grote OV-knopen (zoals Churchillplein) is weliswaar ruimte, maar liggen ook complexe opgaven m.b.t. mobiliteit, energievoorziening en openbaar gebied. Upgrading van de bestaande voorraad is daarom ook van belang. Daarbij is in het kleinere en grotere segment in sommige gebieden sprake van schaarste

Randvoorwaarde: verbetering verblijfskwaliteit en levendigheid

Om bedrijven en werknemers een aantrekkelijke omgeving te bieden is intensivering van de “citylounge” en met name de invulling van de plinten een aandachtspunt. Toevoeging van woningen biedt perspectief op een groter draagvlak voor voorzieningen en leidt tot meer sociale veiligheid buiten de openingstijden van de winkels.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat de beoogde ontwikkeling met realisatie van een beperkt kantorenprogramma en woningen in het plangebied in lijn is met de ambities aansluit bij hetgeen met de Nota kantoren 2019 is beoogd.

3.3.2 Omgevingsvisie Rotterdam 'De Veranderstad, werken aan een wereldstad voor iedereen'

Vastgesteld door gemeenteraad op 2 december 2021

De Omgevingsvisie beschrijft de stedelijke koers voor de ontwikkeling van Rotterdam. Het is een nieuwe stadsvisie die richting geeft aan de verdere ontwikkeling van Rotterdam. Deze Omgevingsvisie vervangt de in 2007 vastgestelde Stadsvisie Rotterdam 2030. Tot de datum van invoering van de Omgevingswet krijgt de Omgevingsvisie de status van structuurvisie onder het huidige regime van de Wet ruimtelijke ordening.

Hoofddlijn van de Omgevingsvisie is dat Rotterdam kiest voor goede groei. Groei die bijdraagt aan het welzijn van de inwoners, aan een duurzame samenleving en aan economische vooruitgang. Groei die het Rotterdamse rijke erfgoed en de identiteit ondersteunt en versterkt.

De Omgevingsvisie gaat uit van 5 lange termijn doelen (perspectieven): compact, inclusief, duurzaam, gezond, productief. Mede aan de hand daarvan worden in de Omgevingsvisie vijf hoofdkeuzes benoemd waarmee invulling wordt gegeven aan de koers voor Rotterdam voor goede groei:

- Rotterdam zet in op prettig leven in de delta: Rotterdam wordt een gezonde, groene en aantrekkelijke stad in de grotere metropoolregio om te wonen, werken, recreëren, sporten en bewegen.
- Rotterdam gaat verstedelijken & verbinden. Er wordt verstedelijkt binnen de bestaande stad om de stad te versterken. Verstedelijking gebeurt vooral bij en rondom bestaand of nieuw hoogwaardig openbaar vervoer.
- Rotterdam zet in op vitale wijken met een divers aanbod aan woon- en werkruimte en passende maatschappelijke voorzieningen. Het moet niet uitmaken waar je opgroeit om dezelfde kans te hebben op goed onderwijs, een goede woning en passend werk. In de wijken komen een heleboel opgaven samen: deze worden in samenhang aangepakt om de wijken toekomstbestendig te maken.
- Rotterdam zet de schouders onder de energie- en grondstoffentransitie: Er wordt gewerkt aan een stad die klimaatneutraal is en waar grondstoffen hergebruikt worden. Zo wordt een duurzaam Rotterdam gecreëerd met een bloeiende en innovatieve economie. Voor nu en toekomstige generaties.
- Rotterdam vernieuwt het verdienvermogen: Rotterdam heeft een sterke economische uitgangspositie. Tegelijkertijd is Rotterdam, onder meer door zijn uitstekende (internationale) bereikbaarheid, een middelpunt van innovatie en van kennisintensieve dienstverlening.

Er is een aantal gebieden waar meerdere grote opgaven bij elkaar komen en waar er tegelijkertijd kansen liggen om veel van onze stedelijke doelstellingen te realiseren. Deze strategische gebieden vragen om gebiedsspecifieke richtinggevende keuzes. Het betreft de binnenstad, Alexander tot en met Zuidplein en Rotterdam-Zuid. Voor de ontwikkeling van deze gebieden formuleert de Omgevingsvisie enkele gebiedskeuzes.

Binnenstad

De binnenstad, waar het plangebied onderdeel van uitmaakt, is een gebied waar meerdere opgaven bij elkaar komen en kansen liggen om stedelijke doelstellingen te realiseren.

De binnenstad is een zeer geschikte plek om verder te verdichten en daarmee de aantrekkelijkheid te vergroten voor zowel wonen, werken als recreëren. Een hoge mate aan functiemenging wordt geambieerd. De gemeente streeft naar een balans tussen rust en reuring. Daarbij blijft het een gebied waar iedereen elkaar kan ontmoeten.

In de binnenstad is sturing nodig op de gewenste programmering. De druk op de beschikbare ruimte neemt snel toe en zorgt voor verdringing van functies. De betaalbaarheid van sommige functies staat onder druk; wonen in het betaalbare segment (sociaal en midden), betaalbare kantoor- en bedrijfsruimtes en ruimtes voor (maatschappelijke) voorzieningen. Wanneer daar niet op wordt gestuurd leidt dit tot verschraling van de diversiteit van het aanbod en uitsluiting van groepen bewoners en ondernemers. Daarnaast kent de binnenstad een toenemende druk op de openbare ruimte. Denk aan de toename van het aantal verplaatsingen door steeds meer mensen (bewoners, werkers en bezoekers). De ruimte die nodig is voor georganiseerde activiteiten maar ook om even tot rust te komen. Zowel

boven- als ondergronds is ruimte nodig om de transities in goede banen te leiden; meer ruimte voor voetganger en fiets, vergroening en stadsecologie, waterberging en een duurzame energievoorziening. Dit vraagt om méér en hoogwaardig ingerichte openbare ruimte voor intensief gebruik en daardoor ook intensief beheer en onderhoud. Daarom zijn keuzes en investeringen in het publieke domein nodig om transities voldoende ruimte te geven én om leefomgevingskwaliteit toe te voegen.

Relatie tot het plangebied

Met de ontwikkeling wordt een bijdrage geleverd aan het verdichten van de binnenstad. Door zowel te voorzien in woningen als commerciële functies ontstaat binnen het plangebied een aantrekkelijk woon- en werkmilieu. Tevens wordt de locatie met het toevoegen van een horecagelegenheid aantrekkelijk voor bezoekers van de binnenstad. De zuidzijde van het plangebied blijft een groene zone. De beoogde ontwikkeling levert daarmee een bijdrage aan hetgeen met de omgevingsvisie is beoogd.

3.3.3 Woonvisie Rotterdam, Koers naar 2030, agenda tot 2020

Vastgesteld op 15 december 2016 door de Rotterdamse gemeenteraad

De Woonvisie verwoordt de ambities om van Rotterdam een aantrekkelijke woonstad te maken voor iedereen. Centraal in de opgave staat het beantwoorden van de groeiende vraag naar wonen in Rotterdam. Onlosmakelijk daaraan verbonden is de noodzaak om een betere balans in de woningvoorraad te creëren, de kwaliteit van woningen en woonmilieus te versterken en te borgen dat het voor iedereen en op een dagelijkse basis goed wonen is in de stad. In de Woonvisie zijn drie hoofddoelen en daarbij horende prioriteiten gesteld.

Meer aantrekkelijke woonmilieus realiseren door:

- de toenemende woningvraag van huishoudens met een modaal of hoger inkomen, sociale stijgers en young potentials te accommoderen;
- te zorgen voor een meer gedifferentieerd woningbestand in gebieden waar dit nu nog eenzijdig is en waar de kwaliteit van het wonen onder druk staat; en
- woonmilieus versterken, met een duidelijke profilering en aandacht voor kindvriendelijkheid.

Zorgen voor een woningvoorraad met toekomstwaarde door:

- een goede woningkwaliteit te realiseren in de nieuwbouw en bestaande voorraad;
- ruimte voor tijdelijkheid, flexibiliteit, innovatie en experiment te bieden; en
- energiezuinig en milieuvriendelijk wonen te bevorderen.

De basis op orde houden door:

- het borgen van voldoende aanbod van goedkope huurwoningen;
- betaalbaarheidproblemen aan te pakken bij de bron en met toepassing van maatwerk;
- goed zelfstandig wonen voor iedereen mogelijk te maken;
- toe te zien op goed verhuurschap en een transparante woningmarkt; en
- woningeigenaren en bewoners aan te spreken op hun verantwoordelijkheid voor een ongestoord woongenot in en om de woning.

De Woonvisie is een visie op hoofdlijnen en doet geen gebiedsgerichte uitspraken. De Woonvisie is een instrumentele uitwerking van de Stadsvisie op het onderwerp wonen op de korte termijn. De Woonvisie richt zich op acties in de huidige woningmarkt, binnen de kaders van het collegeprogramma, om zo de ambitie van de Stadsvisie te helpen realiseren.

Relatie met het plan

De voorgenomen ontwikkeling voorziet in minimaal 30% middeldure huurappartementen (conform de Nota van Uitgangspunten). Uit de Woonvisie volgt dat het aanbod in dit segment ver achter blijft bij de vraag. Aangezien maximaal 500 woningen mogelijk worden gemaakt wordt een bijdrage geleverd aan de woningvoorraad voor een gedifferentieerde doelgroep. De ontwikkeling geeft invulling aan de ambities uit de Woonvisie Rotterdam.

3.3.4 Stedelijk Verkeersplan Rotterdam 2017 - 2030+

Vastgesteld op 11 mei 2017 door de Rotterdamse Gemeenteraad

Het Stedelijk Verkeersplan is een plan waarbij bereikbaarheid in dienst van een economisch sterk en

gezond Rotterdam staat. Het Stedelijk Verkeersplan zet de lange termijnvisie neer, waarbij het uitgangspunt is dat mobiliteit geen doel op zich is, maar een belangrijke randvoorwaarde voor een economische sterk, gezond en aantrekkelijk Rotterdam. De Rotterdamse Mobiliteitsagenda kent een drietal vertrekpunten:

- de groei en stedelijke verdichting van Rotterdam naar 690.000 inwoners in 2035;
- de economische vernieuwing (Next Economy) en de daarbij horende energietransitie;
- de stedelijke mobiliteitstransitie naar meer fiets en ov-gebruik.

Bovengenoemde ontwikkelingen zijn vertaald in een verschillend aantal kansen en bereikbaarheidsmaatregelen die bijdragen aan Rotterdam als levendige en sterke economische stad. Een goede balans in modaliteiten, oftewel een nieuw evenwicht tussen fietsers, voetgangers, auto's en het openbaar vervoer is daarbij vertrekpunt. Dit betekent dat de verdichting met woningen binnen het stedelijk gebied prioriteit krijgt en de transitie naar de Next Economy het regionaal en stedelijk vervoersnetwerk vorm geeft. Hierbij staat de gezondheid van de Rotterdammer voorop en wordt geïnvesteerd in slimme mobiliteit, waarbij de stad functioneert als proeftuin. De structuuringrepen binnen het Stedelijk Verkeersplan bieden de meeste kansen om een stedelijk en regionaal infrastructuur netwerk te vormen dat voldoende flexibel en genoeg adaptief is om de stad van de toekomst (Next City) vorm te geven. De mobiliteitsstrategie ontstaat vanuit de gewenste ruimtelijke en economische ontwikkeling van stad en regio en wordt -wanneer de bereikbaarheidsopgave in de toekomst verandert- steeds opnieuw aan de tijdgeest aangepast, omdat het geen volgordelijkheid kent. Dit leidt tot de volgende beleidskeuzen:

1. stimuleren van fiets en ov;
2. een samenhangend regionaal en stedelijk netwerk: wegen en ov in evenwicht;
3. regionale en stedelijke oeververbindingen: nieuwe en transformatie van bestaande;
4. aantrekkelijke en levendige (Binnen)stad: de City Lounge versterkt;
5. versterken nieuwe vervoerswijzen: vervoer over water en Last Mile;
6. geen vervoersarmoede: sociale en maatschappelijke participatie versterkt;
7. gezonde leefomgeving: versterken ruimtelijke kwaliteit, luchtkwaliteit en Zero Emissie;
8. slimme mobiliteit: technologische innovatie en ict;
9. gebieden Buiten de Ring: duurzaam verbinden.

Relatie met het plan

Met voorliggend plan wordt herstructurering van het plangebied mogelijk gemaakt waarbij wordt voorzien in woningen en voorzieningen. In paragraaf 6.4 wordt nader ingegaan op het aspect verkeer. Daaruit volgt dat wordt voldaan aan de uitgangspunten van het verkeersplan.

3.3.5 Beleidsnota Archeologie 2008-2011, Archeologische Waarden en Beleidskaart (AWK), lijst met Archeologisch Belangrijke Plaatsen (ABP's), Archeologieverordening Rotterdam

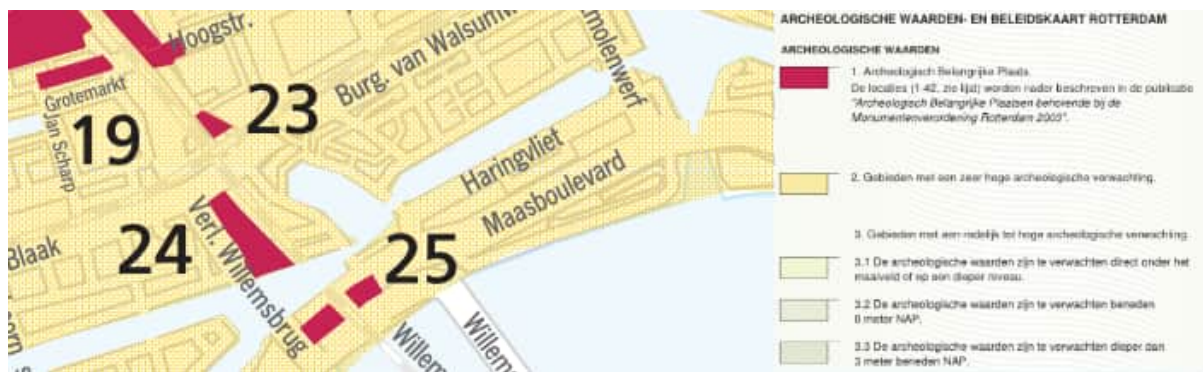
Vastgesteld op 17 juli 2008 door de Rotterdamse Gemeenteraad, vastgesteld op 31 januari 2006 en vastgesteld op 29 september 2009 door de Burgemeester en Wethouders van Rotterdam, vastgesteld op 5 november 2009 door de Rotterdamse Gemeenteraad

Rotterdam draagt sinds 1960 zorg voor het eigen archeologisch erfgoed en is in het bezit van een door het rijk verleende opgravingsbevoegdheid. Het doel van het Rotterdamse archeologiebeleid is: (1) te zorgen voor het behoud van archeologische waarden ter plaatse in de bodem; (2) te zorgen voor de documentatie van archeologische waarden indien behoud ter plaatse niet mogelijk is; (3) te zorgen dat de resultaten van het archeologisch onderzoek bereikbaar en kenbaar zijn voor derden. De gemeente Rotterdam bezit een vastgestelde Archeologische Waarden- en Beleidskaart (AWK), een vastgestelde Beleidsnota Archeologie 2008-2011 en een vastgestelde lijst met Archeologisch Belangrijke Plaatsen (ABP's), die opgenomen zijn in de eveneens vastgestelde Archeologieverordening Rotterdam. Genoemde beleidsinstrumenten moeten een tijdige en volwaardige inbreng van archeologische belangen bij ruimtelijke ontwikkelingen waarborgen.

Relatie met het plan

Het plangebied kent volgens de Archeologische Waarden- en Beleidskaart Rotterdam (AWK 2005) een zeer hoge archeologische verwachtingswaarde.

Figuur 3.3 Uitsnede Archeologische waarden- en beleidskaart Rotterdam



Conform het bestemmingsplan "Haringvliet" geldt voor de locatie een dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 1' en deels een bestemming 'Waarde - Archeologie 2'. Dit betekent dat het verboden is zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders bepaalde werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren of te doen c.q. te laten uitvoeren. Dit geldt voor bodemingrepen die dieper reiken dan respectievelijk 0 meter NAP en een oppervlakte groter dan 200 m² dan wel dieper dan 1,5 meter maaiveld (ongeacht de oppervlakte van de bodemingreep).

3.3.6 Gebiedsplan Rotterdam Centrum

In 2016 is het gebiedsplan centrum vastgesteld en in 2017 is het plan gewijzigd. In het gebiedsplan wordt aan de hand van vijf te onderscheiden deelgebied aangegeven waar de gemeente op wil inzetten. Per wijk wordt stilgestaan bij een algemene beschrijving, gevolgd door kansen en bedreigingen. Vervolgens komen de opvallende scores uit het wijkprofiel aan de orde, gevolgd door de doelen en strategieën, prioriteiten en knelpunten. Daarnaast zijn er een aantal wijkoverstijgende thema's. Dit zijn: draaglijker, drugsoverlast, prestatie-inkoop Welzijn, Verkeersveiligheid, Leegstand op ooghoogte, verlichting, kunstwerken in de buitenruimte, stedelijk programma's Welzijn, meer wijkagenten in de wijk, parkeren en horeca.

Relatie met het plan

Het plangebied is gelegen binnen het deelgebied Stadsdriehoek en CS-kwartier. In Stadsdriehoek zijn vooral veel eenpersoonshuishoudens (62% van het totaal); huishoudens met kinderen (8%) zijn sterk in de minderheid. De gemiddelde leeftijd in het hele gebied ligt rond de 35 jaar, maar het aantal 65-plussers groeit snel. 66% van de inwoners heeft inkomsten uit werk. Het inkomen van bewoners in Stadsdriehoek is ten opzichte van het gemiddelde in Rotterdam hoog. De woningvoorraad is erg versnipperd qua eigendom en grotendeels in particuliere handen. Het aandeel van woningcorporaties is laag. De woontevredenheid is hoog in de Stadsdriehoek. De grootste uitdaging is om de functies van wonen, werken, uitgaan en het bezoeken van festiviteiten in redelijke harmonie naast elkaar te laten bestaan. Uit het wijkprofiel blijkt dat Stadsdriehoek op de meeste onderdelen gemiddeld en bovengemiddeld scoort. Het gaat dan bijvoorbeeld om onderdelen als capaciteiten van bewoners, de woontevredenheid en voorzieningen. De scores zijn lager op de onderdelen diefstal en overlast. Deze zijn verklaarbaar door de regionale winkel- en uitgaansfunctie van de wijk. Strategieën waar op wordt ingezet zijn: aantrekkelijker verblijfsklimaat, inzet op gastvrijheid, inzet op levendigheid, betere fysieke inrichting,

Met de beoogde ontwikkeling waarbij zowel woningen als diverse functies worden toegevoegd wordt een bijdrage geleverd aan het verblijfsklimaat, levendigheid en fysieke inrichting van het plangebied. Daarbij wordt aandacht besteed aan de buitenruimte voor de toekomstige bewoners. Bij het ontwerp van het plan zal aandacht zijn voor de verlichting, zodat er geen donkere plekken ontstaan wat het woonklimaat en de veiligheid ten goede komt. Een dergelijke ontwikkeling sluit aan bij de uitgangspunten van het gebiedsplan.

3.3.7 Beleidsregeling Parkeernormen auto en fiets gemeente Rotterdam 2022

Vastgesteld op 16 december 2022 door de Rotterdamse Gemeenteraad

De beleidsregeling 'Parkeernormen auto en fiets gemeente Rotterdam 2022' is het instrument om het aantal auto- en fietsparkeerplaatsen te bepalen bij nieuwe bouwontwikkelingen en transformaties. De regeling waarborgt dat initiatiefnemers voldoende parkeercapaciteit realiseren voor auto en fiets bij ontwikkelingen waarvoor een omgevingsvergunning nodig is. Tot 16 december 2021 waren de auto- en fietsparkeernormen vastgelegd in de beleidsregeling Parkeernormen auto en fiets gemeente Rotterdam 2018. Deze is komen te vervallen met de inwerkingtreding van de nieuwe beleidsregeling.

Relatie met het plangebied

Binnen het plangebied wordt voorzien in parkeergelegenheid op eigen terrein ten behoeve van de bewoners en bezoekers van de woonfunctie alsmede van de commerciële voorzieningen. Met de beoogde invulling kan aan het van toepassing zijnde parkeerbeleid worden voldaan. In paragraaf 6.4 wordt nader ingegaan op het aspect parkeren. Het plan voldoet aan de beleidsregeling Parkeernormen auto en fiets gemeente Rotterdam 2022. In de planregels bij dit bestemmingsplan is een dynamische regeling opgenomen, waarmee wordt geborgd dat bouwaanvragen moeten voldoen aan het op dat moment geldende parkeerbeleid.

3.3.8 Horecagebiedsplan Centrum 2022-2024

In het gebiedsplan voor het centrum staat beschreven wat voor horeca zich daar kan vestigen. Het horecagebiedsplan is zowel een visie- als uitvoeringsdocument. Dat wil zeggen dat enerzijds op basis van de aard en het karakter van het gebied het perspectief voor de ontwikkeling van horeca in de komende jaren wordt geschetst. De ruimtelijke ontwikkeling, de economische stand van zaken c.q. het vestigingsklimaat en de veiligheidssituatie worden hierin meegenomen. Anderzijds wordt ook aangegeven hoe die ontwikkeling concreet vormgegeven en uitgevoerd kan worden.

In de beschrijvingen per gebied wordt nader ingegaan op de ontwikkelruimte die wordt geboden voor ondernemers. Op basis van de ontwikkelingen die worden gezien of worden beoogd is opgenomen wat de gemeente toestaat aan horeca-activiteiten.

Relatie met het plan

De ontwikkeling is gelegen in de wijk 'Stadsdriehoek'. Dit is een wijk met verschillende karakters. Het streven naar een aantrekkelijker verblijfsklimaat moet resulteren in het aantrekken van meer bewoners, bezoekers en werkenden. Dit gebeurt onder meer door in te zetten op de levendigheid en gastvrijheid van het gebied. De programmering is daarbij essentieel. Omdat de Stadsdriehoek een groot gebied bestrijkt met een sterk wisselende uitstraling is ervoor gekozen om de diverse gebieden/straten apart te beschrijven. Straten die niet zijn beschreven worden gezien als woonstraten. Voor het gebied Haringvliet is aangegeven dat dit gebied slechts een minimale ontwikkelmogelijkheid kent gelet op de reeds aanwezige hoeveelheid horeca en de druk op het woon- en leefklimaat. De gewenste ontwikkelingsrichting is als volgt:

- Bestaande en nieuwe inrichtingen: consolideren, uitgezonderd het Havenziekenhuis waar ontwikkelingen tot en met categorie 1 zijn toegestaan.
- Vrijgesteld van vergunningplicht: toegestaan

Consolideren betekent dat geen nieuwe horeca inrichtingen zijn toegestaan. Ook is een verzwaring van activiteiten en/of categorieën niet mogelijk en kan het vloeroppervlakte en terras van bestaande inrichtingen in principe niet toenemen. Dit tenzij het een gering aantal m² inpandig betreft of eisen worden gesteld in landelijke wetgeving waardoor ondernemers gedwongen worden aanpassingen in het pand aan te brengen. Inmiddels zijn de inzichten voor het Haringvliet gewijzigd en is de locatie in de Hoogbouwvisie 2019 aangewezen als hoogbouwzone. Dit is dan ook de reden dat voor de herontwikkeling van het Havenziekenhuis, waar voorliggend bestemmingsplan betrekking op heeft, horeca gewenst is. Aldaar is horeca tot en met categorie 1 toegestaan:

Categorie 1 (licht)

Inrichtingen die in aanvulling op de voor hen geldende categorie 0:

- geopend zijn van 7.00 uur of tot 23.00 uur;
- een terras exploiteren van 07.00 tot 23.00 uur;
- en/of een gevelterras exploiteren van meer dan 3m uit de gevel en/of een overterras tot 23.00 uur;
- en/of alcoholhoudende drank schenken;
- en/of in een straat gevestigd zijn waar vrijgesteld exploiteren door de burgemeester is uitgesloten.

Categorie 1 (licht)

Inrichtingen die in aanvulling op de voor hen geldende categorie 0:

- geopend zijn van 7.00 uur of tot 23.00 uur;
- een terras exploiteren van 07.00 tot 23.00 uur;
- en/of een gevelterras exploiteren van meer dan 3m uit de gevel en/of een overterras tot 23.00 uur;
- en/of alcoholhoudende drank schenken;
- en/of in een straat gevestigd zijn waar vrijgesteld exploiteren door de burgemeester is uitgesloten.

In de regels van voorliggend bestemmingsplan wordt gewerkt met de categorisering conform de Staat van horeca-activiteiten (bijlage bij de regels). Middels voorliggend bestemmingsplan wordt maximaal categorie 1 conform de Staat van horeca-activiteiten toegestaan. Dit zijn hoofdzakelijk activiteiten die betrekking hebben de verstrekking van dranken al dan niet in combinatie met het verstrekken van etenswaren en maaltijden.

Nachthoreca (categorie 2) en zware horeca (categorie 3 conform de Staat van horeca-activiteiten), welke voor een goed functioneren ook 's nachts geopend is, wordt *niet* toegestaan. Een discotheek, bar-dancing en partycentrum zijn daarmee onder meer uitgesloten.

De beoogde ontwikkeling is daarmee in lijn met het Horecagebiedsplan 2022-2024. Hetgeen dat maximaal wordt toegestaan is daarmee vergelijkbaar met de in het horecagebiedsplan gedefinieerde vorm van 'reguliere horeca' als het gaat om cafés, restaurants en bars, etc.

Aangezien dit type horeca wordt toegestaan wordt met het bestemmingsplan aangesloten bij hetgeen met het horecagebiedsplan is beoogd.

3.3.9 Hoogbouwvisie 2019

Op 16 oktober 2019 is de Hoogbouwvisie 2019 vastgesteld. In de hoogbouwvisie is aangegeven waar, hoe en waarom hoogbouw in Rotterdam wenselijk is. De visie is een middel om tot kwalitatief goede hoogbouw te komen en schetst de ambities die de stad heeft op het gebied van het realiseren van hoogbouw die bijdraagt aan een aantrekkelijke stad. Deze hoogbouwvisie is een tweede update van de visie uit 2000, een eerste update vond plaats in 2011.

De hoogbouwvisie kent drie schaalniveaus: de stad, de straat en het gebouw. Op elk van de niveaus zijn er onderwerpen die relevant zijn voor hoogbouw. In de visie zijn op het niveau van de stad hoogbouwzones aangegeven. De grens van de hoogbouwzone voor de binnenstad blijft en wordt uitgebreid met Pompenburg en de omgeving Rijnhaven. Daarnaast worden nog drie gebieden toegevoegd waar ook hoogbouw mogelijk wordt gemaakt. Het gaat hier om Feyenoord City, Hart van Zuid en Alexanderknoop.

De minimale grens van de definitie hoogbouw is 70 meter. Deze grens is opgesteld in lijn met het Bouwbesluit. Dit betekent dat toetsing aan de hoogbouwvisie noodzakelijk is voor gebouwen die op grond van het Bouwbesluit als hoogbouw worden aangemerkt. Daarvan is sprake zodra de hoogste verdiepingvloer boven de 70 meter is gelegen. Vanaf die hoogte gelden op grond van het Bouwbesluit andere normen met betrekking tot brandveiligheid, zoals ook beschreven in de Hoogbouwvisie. Indien sprake is van hoogbouw is toetsing aan de hoogbouwvisie aan de orde. Aspecten als windhinder, bezonning, woonklimaat, bereikbaarheid, parkeren en inpassing in het bestaande stedelijk weefsel

(bebouwing en openbare ruimte) zullen daarbij in de besluitvorming moeten worden afgewogen. Gebouwen die niet als hoogbouw worden aangemerkt, behoeven niet aan de Hoogbouwvisie getoetst te worden.

Relatie met het plan

Het plangebied is gelegen in de hoogbouwzone. Dit betekent dat hoogbouw daar wenselijk is. De locatie is aangewezen als comfortzone. Dit betekent dat wind en schaduw om aandacht vragen. Concreet zijn de volgende randvoorwaarden in de hoogbouwvisie opgenomen:

- Per gebied moet er vooraf een quickscan worden gemaakt op een aantal aspecten. Hierdoor is het mogelijk snel een uitspraak te doen over de mate waarin de ondergrond kansen biedt voor hoogbouw. Hierbij gaat het om zaken zoals: te verwachten zettingsgedrag als gevolg van lokale omstandigheden, eventueel aanwezige gevoelige objecten in de directe omgeving, Geohydrologische omstandigheden en in de omgeving aanwezige KWO's.
- Bij iedere ontwikkeling zal in een vroeg stadium van het ontwerptraject een gesprek moeten worden aangegaan omtrent de brandpreventie. Zo kan vanaf het begin in kaart gebracht worden welke vraagstukken er liggen in het kader van de brandveiligheid. De benodigde ingrepen kunnen dan tijdig worden meegenomen in de ontwikkeling.
- Het patroon van straten, pleinen en kades is leidend voor de nieuwe bebouwing. Hoogbouw dient onderdeel te zijn van een (groter) stedelijk weefsel en specifiek aan te sluiten op de Rotterdamse laag. De Rotterdamse laag en de invulling van de plint vormen en activeren de stedelijke ruimte.
- Hoogbouw zal zich door opbouw, geleiding, materialisatie en positionering met respect moeten voegen in de bestaande stad. Uitgangspunt is hierbij: niet slopen, tenzij.
- De architectuur van de hoogbouw moet de kwaliteit nastreven die zowel in de welstandsnota Rotterdam als in het architectuurbeleid wordt omschreven.
- De beëindiging van een toren moet zo vormgegeven worden dat de technische zaken aan het zicht worden onttrokken.
- Er moet extra aandacht besteed worden aan de kwalitatieve afwerking van de gemeenschappelijke ruimtes binnen de hoogbouw.
- De plint moet transparant en verticaal geleded zijn en meerdere ruimtes (met deuren) hebben om recht te doen aan de stad op ooghoogte. Daarnaast hangt de hoogte van de onderbouw af van de zogenoemde Rotterdamse laag. Deze Rotterdamse laag kan per gebied verschillen en is de gemiddelde bebouwingshoogte in een gebied, meestal tussen de 15 en 25 meter.
- Boven de Rotterdamse laag (onderbouw) mag maximaal 50 procent van de totale onderbouw als toren bebouwd worden.
- Boven de Rotterdamse laag mag de diagonaal van de toren niet groter zijn dan 56 meter (40 x 40 meter, een oppervlakte van 1.600 m²). Door een diagonaal te gebruiken, wordt gestimuleerd dat er daadwerkelijk torens worden gemaakt in plaats van andere gebouwvormen. Bij gebouwen onder de 150 meter is er vanaf 70 meter een diagonaal van 42 meter (30 x 30 meter, een oppervlakte van 900 m²).
- Utilitaire functies moeten zo goed mogelijk ingepast worden binnen de rooilijnen van het gebouw en aan de minst publieke zijdes van het gebouw. Dit geeft de mogelijkheid om de publieke zijdes van het gebouw onderdeel te maken van de stad. De Rotterdamse laag dient gehandhaafd te blijven en een beperkt deel van de oppervlakte mag gebruikt worden om daadwerkelijk hoogbouw te realiseren. Op deze manier wordt er een grotere plint toegevoegd die bijdraagt aan de stad op ooghoogte.
- Daarnaast is het van belang dat hoogbouw bijdraagt aan de stedelijke mix van de stad. Dit houdt in dat niet alleen commerciële maar ook maatschappelijke functies een plek kunnen krijgen in de plint.
- Voor windonderzoek moet de NEN-8100 worden gebruikt. Om tot een goed inzicht te komen moet vooraf bepaald worden welke windniveau op welke plek acceptabel is. Per gebied zijn er sunspots en/of representatieve ruimtes aangewezen. Deze zijn gekozen op basis van loopstroomdata, tijden van gebruik en verblijfscijfers. Ook is er per plek een tijd weergegeven waarbinnen er geen, dan wel geringe afname mag zijn van zon.
- Het stimuleren van ontmoeting moet een van de speerpunten zijn bij de ontwikkeling van hoogbouw. Dit gaat de eenzaamheid van bewoners tegen, is een goed middel om ondermijning te bestrijden en draagt bij aan een verhoogde woonkwaliteit en betrokkenheid.
- Uitgangspunt voor elk gebouw is dat er een multifunctioneel plein moet zijn waar uitwisseling tussen

personen en functies centraal staat. In het gebouw moeten routes zo vormgegeven worden dat vanuit elke entree (ook parkeren) het plein onderdeel van die route is.

- Het is niet mogelijk direct vanuit de parkeergarage naar de woonverdieping te gaan. Iedere bewoner komt eerst door de hal voordat hij/zij naar de woonverdieping kan gaan. Zo gaan we anonimiteit tegen en stimuleren we ontmoeting.
- Elk nieuw hoogbouwinitiatief moet naast een ruimtelijke onderbouwing ook een onderbouwing geven over hoe ontmoeting wordt georganiseerd in het gebouw. Uitgangspunt hierbij is dat anonimiteit pas achter de voordeur begint. Dit moet bij het begin van de ontwikkeling helder zijn.
- De gemeenschappelijke ruimtes in een gebouw moeten hoogwaardig en kwalitatief vormgegeven worden. Het moeten plekken zijn die uitnodigen tot ontmoeten en verblijven.
- Bij nieuwe hoogbouwinitiatieven moet er een check zijn op de flexibiliteit van een gebouw. Is het in de toekomst mogelijk om een gebouw een andere functie te geven zonder dat er majeure (en meestal te dure) ingrepen nodig zijn.
- Circulair afvalscheidingsstelsel. Essentieel is dat er vooraf wordt nagedacht over het inzamelingsstelsel in het gebouw én dat hier ruimte voor wordt gemaakt (of gereserveerd) in leidingen en ruimtes.
- Elk nieuwe hoogbouwontwikkeling moet waar mogelijk rekening houden met een maximale benutting van wind, zon, vergroening en synergie tussen functies om een bijdrage te leveren aan de energie opgave en de klimaatdoelen van de stad.
- Het daklandschap moet een combinatie van functies bevatten, waar vanzelfsprekend alle noodzakelijke technische zaken goed zijn ingepast. Voor de gebied en in de hoogbouwzone ligt de focus vooral op: groen, gebruik, water en energie. Er is een duidelijk verschil tussen het lage(re) dak en het hoge(re) dak.
- Het nieuwe beleid voor de parkeernormen maakt het mogelijk om vrijstellingen te krijgen voor het aantal te realiseren autoparkeerplaatsen. Hierdoor kan er een verduurzaming van mobiliteit plaatsvinden en kan de leefbaarheid van de stad gewaarborgd blijven. De dominante rol van parkeren in de openbare ruimte kan hiermee beperkt worden. Tevens introduceert deze regeling ook een fietsparkeernorm: de stijging in fietsverkeer vraagt om het realiseren van kwalitatief goede fietsenstallingen.

Aan bovenstaande randvoorwaarden wordt grotendeels voldaan. Zo is al in een vroeg stadium aandacht besteed aan de impact van de ontwikkeling voor wat betreft de onderwerpen windhinder en bezonning. Daarnaast is reeds afstemming plaatsgevonden omtrent het aspect brandveiligheid. Het beeldbepalende pand is op een zorgvuldige manier ingepast in de architectuur en vormt een coherent onderdeel van het nieuwe ensemble. Ook wordt rekening gehouden met de Rotterdamse laag. De bebouwing krijgt een duidelijke kenmerkende hoogte die aansluit op de hoogte van het bestaande historische havenziekenhuis, die met het bestaande een mooi ensemble en duidelijke Rotterdamse laag vormt.

Voor de afmetingen van de hoogbouw in relatie tot de onderbouw wordt aangesloten bij de randvoorwaarden die in de Nota van Uitgangspunten zijn geformuleerd (zie ook paragraaf 3.3.11). Als gevolg wordt beperkt afgeweken van het uitgangspunt dat maximaal 50% van de totale onderbouw als toren bebouwd mag worden. Deze geringe afwijking zorgt echter niet voor een significante aantasting van de stedenbouwkundige uitgangspunten. Mede omdat wel degelijk aan de andere uitgangspunten ten aanzien van techniek, (brand)veiligheid, verschijningsvorm, architectuur, daklandschappen en terrassen zal worden voldaan.

De aspecten windhinder en bezonning zijn in hoge mate van invloed voor het comfort bij, langs en rond hoogbouw. Voorafgaand aan de planologische procedure is reeds uitvoering aandacht besteed aan beide aspecten en is het ontwerp zodanig geoptimaliseerd dat sprake is van een acceptabele situatie. In paragraaf 6.11 en 6.12 wordt hier nader op ingegaan.

Gezien voorgaande voldoet de ontwikkeling aan bij hetgeen met de Hoogbouwvisie is beoogd.

3.3.10 Afwegingskader bezonning

Vastgesteld op 9 september 2021 door de gemeenteraad

In het Afwegingskader bezonning zijn kaders gesteld voor de effecten van bezonning van gevels van bestaande woningen als gevolg van nieuwe ontwikkelingen die met een bestemmingsplan mogelijk worden gemaakt. Nieuwe ontwikkelingen die 1,5 maal hoger zijn dan de gemiddelde hoogte binnen 1

maal de straal van de hoogte van die ontwikkeling, worden aan een stappenplan getoetst. Dat geldt ook voor nieuwe ontwikkelingen hoger dan 10 meter die liggen op een binnenterrein. Aan de hand van dat stappenplan wordt beoordeeld of de ontwikkelingen voldoen aan de gestelde kaders voor bezonning op bestaande woningen.

Conclusie

Voor de beoogde ontwikkeling is een bezonningsstudie uitgevoerd. Daaruit volgt dat voldaan wordt aan het afwegingskader bezonning, zie ook paragraaf 6.11.

3.3.11 Nota van Uitgangspunten

Voor de ontwikkeling is in navolging van de Hoogbouwvisie een Nota van Uitgangspunten opgesteld. Dit document vormt de basis (en het toetsingskader) voor de verdere ontwikkeling van de locatie waar de nota betrekking op heeft. Voor de toekomst van het gebied wordt opnieuw gezocht naar een (publiek-) programmatische mix waarmee dit stuk stad een onderdeel wordt van de rest van de stedelijke ontwikkelingen in Rotterdam. Het gebied ligt op een schakelpunt tussen veel verschillende stukken stad. De verbinding van Oostplein met de rivier is een unieke kans die met deze ontwikkeling versterkt kan worden. De ligging van het projectgebied bevindt zich tussen twee totaal verschillende sferen: die van de lange landschappelijke lijn van de Maasboulevard en van de kleine korrel en historie aan de Haringvliet. De architectonische opzet dient hier een passende omgang mee te vinden. Aan het Boerengat liggen grote kansen om een kwalitatieve verblijfsplek aan het water te realiseren en looproutes te versterken.

De nota begint met de beschrijving van de locatie en haar positie in stad. De vuistregels zijn leidend in alle ontwikkelingen in de stad en deze worden vervolgens thematisch toegelicht in de NvU. Tenslotte wordt toegewerkt naar het stedenbouwkundig matenplan (smp), dat als kader dient voor de verdere ontwikkeling en uitwerking.

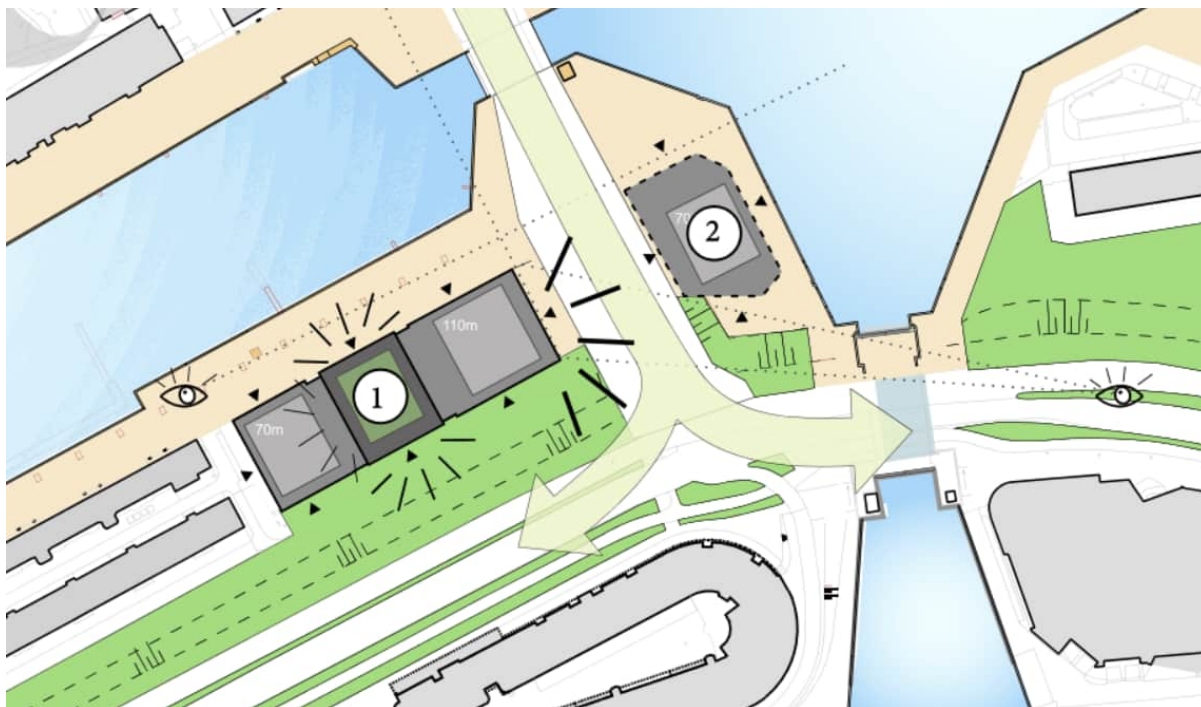
Opgemerkt wordt dat voor de verkoop van het Havenziekenhuis eind 2018 reeds een Nota van Uitgangspunten is opgesteld. Deze NvU betrof randvoorwaarden voor herontwikkeling van het pand Havenziekenhuis. In 2020 is het project groter gemaakt door het betrekken van de locatie Hoge Wiek en de locaties Haringvliet en Maasboulevard, beide in bezit van Woonstad. Hierdoor is een gebiedsontwikkeling ontstaan, waarvoor uitgebreidere randvoorwaarden gelden. De NvU uit 2018 komt met de nieuwe nota te vervallen. Daarbij maakt de gebiedsontwikkeling onderdeel uit van de Hoogbouwvisie, herziening 2019. Gezien voorgaande is een hoger volume denkbaar dan in de oorspronkelijke NvU (2018) het geval was. Op 16 februari 2021 is de Nota van Uitgangspunten "Havenziekenhuis en directe omgeving" vastgesteld.

Zowel de uitbreiding van de hoogbouwzone als de uitbreiding van het ontwikkelgebied geven aanleiding voor het vergroten van de toegestane volumes. De beide ontwikkelingen staan weliswaar los van elkaar, maar vormen samen een samenhangend stedenbouwkundig ensemble, waarmee de hoogbouwzone aan de oostkant van de stad een (eerste) invulling krijgt en het gebied zich krachtig kan positioneren in de directe omgeving én op grotere schaal van de stad. Het uitbreiden van de Nota van Uitgangspunten leidt niet alleen tot het toestaan van meer volume maar ook tot scherpere programmatische eisen: de hoeveelheid maatschappelijk programma (2.221 m² wo) en de grootte en kwaliteit van de woningen.

Vanwege de sluiting van zowel het ziekenhuis als het verderop gelegen voormalige zwembad Tropicana heeft de locatie opnieuw een sterke publieke, maatschappelijke of culturele trekker nodig om een betekenis te krijgen in de programmering van de binnenstad. Hier wordt in de herontwikkeling sterk op ingezet.

Het stedenbouwkundig masterplan geeft de kaders weer van de toekomstige gebiedsontwikkeling, zie ook onderstaande figuur.

Figuur 3.4 Stedenbouwkundige uitgangspunten (bron: Nota van Uitgangspunten).



Havenziekenhuis

Het oudste deel van het Havenziekenhuis is aangewezen als beeldbepalend pand. De rooilijnen van de bebouwing van het Havenziekenhuis sluiten aan op die van de omgeving aan de Haringvliet en ook aan de Oostmolenwerf. Met actieve plinten en een sterke aansluiting op de directe buitenruimte is de sokkel van de Rotterdamse Laag een voortzetting van het bestaande weefsel van de stad. Een verticale parcellering in de massa doorbreekt de massieve aanwezigheid. De alzijdigheid en de kop van het Havenziekenhuis dient zich nadrukkelijk te tonen. Het Havenziekenhuis dient de overhoekse oriëntatie in de huidige situatie te behouden. In de omgang met het beeldbepalende deel dient zorgvuldige aansluiting te worden gezocht met de nieuwbouw, waarin voldoende de overhoekse oriëntatie van het bestaande pand tot z'n recht kan komen. De torenvolumes zijn divers van architectuur en zijn met een stevige setback op de sokkel geplaatst.

Daarnaast zijn een aantal uitgangspunten geformuleerd voor de hoogteopbouw van de bebouwing:

- behoud van het beeldbepalende deel van het Havenziekenhuis (Rotterdamse laag)
- bouwen tot 70 m aan de westzijde, maximale diameter 37 m.
- bouwen tot 110 m aan de oostzijde, maximale diameter 41,5 m.
- gevel terugleggen tussen beeldbepalende deel Havenziekenhuis en de nieuwbouw over een breedte van tenminste 4 meter met een significante diepte zodat het oude gebouw leesbaar blijft in de parcellering.
- sunspot Oostplein niet overtreden.
- windhinder onderzoek passend bij de typering van het verblijfsgebied.

Voor het programma 'stedelijke mix' gelden de volgende uitgangspunten:

- woningdifferentiatie over het gehele aanbod.
- minimaal 30% van de woningen groter dan 85 m² GBO
- geen woningen kleiner dan 40 m².
- minimaal 30% behoort tot het segment middenhuur (€737 - €1.040), voor gedurende 15 jaar met maximaal 1,25% huurverhoging per jaar bovenop de consumentenprijsindex (CPIL)
- maximaal 20% van het project mag bestaan uit co-living. Uitgangspunten zijn dan
 1. het gebouw biedt differentiatie in woningtypes en woningoppervlaktes. De woonfunctie moet zichtbaar zijn in de uitstraling van de gevel, plint en entreepartij.
 2. appartementen met al dan niet gelijkwaardige slaapkamers en/of eigen badkamers en een woonkamer inclusief keuken van minimaal 20 m². Iedere bewoner (maximaal 2 of 3) heeft een slaapkamer van minimaal 12 m².

- bij woningaantallen hoger dan 50 dient het gebouw collectieve functies voor ontmoeting te voorzien en kent bij voorkeur de aanwezigheid van portier of beheerder.
- 'harde knip' tussen parkeergarage en entrees woningen, via bijvoorbeeld een lobby.
- goed bruikbare (groene), royale privé-buitenruimten per woning, danwel een collectief equivalent.
- terugplaatsing polikliniek
- ruimtereservering maatschappelijk programma 2.221 m².
- geen afgeplakte plinten op maaiveldniveau voorzover dit mogelijk is.
- dichte ruimtes op hogere verdiepingen voorzover dit mogelijk is.
- toegankelijk voor minder validen.
- maximaal 1.000 m² kantoren en bedrijfsruimte (niet zijnde kantoren) minimaal 10%.

Voor plinten, daken, kaden en dijken gelden de volgende uitgangspunten voor initiatiefnemers:

- alle plinten hebben royale verdiepingshoogte.
- entrees langs alle zijden van de gebouwen voorzover dit mogelijk is.
- zoveel mogelijk mix aan functies op maaiveldniveau: commercieel, maatschappelijk, wonen.
- publiek toegankelijk dak voor alle Rotterdammers op voormalig Havenziekenhuis.
- onderzoeken mogelijkheden skybar op de toren.

Rondom het plangebied staan diverse bijzondere en waardevolle groenstructuren. Behoud van alle bomen met een beschermde status op deze dijk is daarbij het uitgangspunt. Ook dient in het ontwerp aandacht te worden besteed aan duurzaamheid middels aardgasvrije gebouwen, waterberging, BENG-normering, circulair slopen en natuurinclusief bouwen. Naar aanleiding van de coronacrisis dient het gebouw 'pandemie-proof ingericht te worden, met aandacht voor flexibel te gebruiken ontsluitingen, thuiswerkfaciliteiten en voldoende buitenruimte.

Relatie met het plan

Voorliggend bestemmingsplan ziet toe op een deel van het gebied waar de Nota van Uitgangspunten (NvU) betrekking op heeft. In hoofdstuk 2 van onderhavig bestemmingsplan wordt de planbeschrijving toegelicht. Volledigheidshalve wordt in deze paragraaf de relatie met de NvU gelegd.

Het beeldbepalende deel krijgt een dubbelbestemming en de maximale bouwhoogtes en daarbij behorende maximale diameters net als de setbacks zijn op de verbeelding en in de regels vastgelegd. De gevel tussen het beeldbepalende deel van het Havenziekenhuis en de nieuwbouw wordt over een breedte van tenminste 4 meter teruggelegd, dit is in de regels en verbeelding gewaarborgd. Daarnaast krijgen de torens binnen dit bestemmingsplan een maximale bouwhoogte van respectievelijk 73 en 113 te meter. De uitgangspunten uit de NvU hebben betrekking op torens van 70 en 110 meter. Vanwege de technische uitwerking is het echter wenselijk om een iets hogere bouwhoogte toe te staan. Daarbij is het programma reeds in de planregels gemaximaliseerd en zal de hogere bouwhoogte niet leiden tot het kunnen realiseren van meer woningen en/of commerciële vierkante meters. Om de flexibiliteit ten aanzien van de technische uitwerking te behouden wordt de aangegeven bouwhoogte uit de NvU overschreden. In hoofdstuk 6.11 en 6.12 wordt nader ingegaan op de aspecten bezonning en windhinder. Daaruit volgt ook dat voor deze aspecten aan de Nota van Uitgangspunten voldaan. De torens liggen zodanig terug ten opzichte van de rotterdamse laag dat sprake is van een duidelijke setback.

Wat betreft de programmering wordt voldaan aan de woningdifferentiatie. Er worden appartementen met een grootte van circa 40 tot en met circa 190 m² ontwikkeld. Meer dan 30% van de woning krijgt een oppervlakte van 85 m² of meer. Woningen kleiner dan 40 m² worden niet gerealiseerd. De appartementen worden voorzien van buitenruimten. Binnen het ontwerp wordt voorzien in onder andere horecafuncties en commerciële en maatschappelijke functies. Ook kunnen bewoners elkaar ontmoeten op de stadsbalkons. De parkeergarage en fietsenbergingen zijn gelegen in de kelder en de plint. Via trappen en liften komen de bewoners in een ruimte die aansluit op de hoofd- en reguliere entree. De plinten worden niet afgeplakt op maaiveld, terwijl dichte ruimtes worden gerealiseerd op de verdiepingen. Ook is het gebouw toegankelijk voor mindervalide.

De plinten worden voorzien van royale verdiepingshoogte. De hoofd- en reguliere entree zijn via de Haringvliet te bereiken. Echter is het gebouw tevens via de oost- en westzijde van het gebouw te bereiken, via de ruimte met de liften en trappen die in verbinding staan met de parkeergarage. Via de

Maasboulevard is het gebouw te betreden. Op het niveau van het maaiveld wordt de plint ingericht met onder andere horeca, commerciële en maatschappelijke functies, installatieruimten, kantoorruimte en een personeelsruimte. Het dak van het beeldbepalend gebouw van het Havenziekenhuis wordt ingericht ten behoeve van horeca en is grotendeels publiek toegankelijk. In het ontwerp zal aandacht worden besteed aan de buitenruimtes. Het streven is deze royaal vorm te geven, zodat de meeste middenhuur appartementen een eigen buitenruimte krijgen.

De polikliniek wordt vooralsnog niet teruggeplaatst. Het maatschappelijk programma dat gerealiseerd zal worden is mede afhankelijk van de exacte invulling van het plangebied (met name het daadwerkelijk aantal te realiseren woningen is bepalend voor het gewenste oppervlakte aan maatschappelijke voorzieningen). Het totale programma voor niet-woonfuncties is in voorliggend bestemmingsplan gemaximaliseerd op 5.000 m².

3.3.12 Nota detailhandel

Vastgesteld op 22 en 29 juni 2017 door de Rotterdamse gemeenteraad

De Nota Detailhandel uit 2013 is in 2017 geactualiseerd. De nota bestaat uit een algemeen deel dat de stedelijke ambities ten aanzien van dit onderwerp bevat en 13 separate gebiedsgerichte uitwerkingen, die het detailhandelsbeleid per gebied beschrijven. De nota en de gebiedskoersen doen geen uitspraken over het centrum, hiervoor blijft de nota 'WNKLN N RTTRDM' het relevant beleidskader.

Stedelijke ambities en spelregels ten aanzien van detailhandel

Het detailhandelsbeleid bestaat in de basis uit een beleidskader, waarin op grond van de trends en ontwikkelingen de visie en ambitie van Rotterdam op de detailhandelsstructuur wordt uitgesproken. Met dit kader zet Rotterdam in op een krachtige, toekomstbestendige winkelstructuur, waarbij de consument centraal staat en sprake is van complete, compacte comfortabele en levensvatbare centra.

Om deze ambities te realiseren, is een aantal spelregels onontbeerlijk en zijn vier stedelijke ambities geformuleerd:

- Een evenwichtige detailhandelsstructuur (aantrekkelijk, levensvatbaar, complementair)
- Meer flexibiliteit en dynamiek ter versterking van de detailhandelsstructuur
- Detailhandelsbeleid als kader voor ruimtelijke ontwikkelingen
- Een bruisende Binnenstad!

De spelregels die nodig zijn om de ambities te behalen zijn:

- Nieuwe ontwikkelingen zijn alleen mogelijk in de winkelconcentratiegebieden zoals in de Gebiedskoersen Detailhandel zijn vastgesteld.
- Creëren van nieuwe winkelgebieden is enkel onder strikte voorwaarden mogelijk.
- Geen nieuwe solitaire vestiging van winkels buiten de detailhandelsstructuur van winkelgebieden.
- In kleine kernen kan maatwerk vereist zijn, om de kwaliteit van de leefomgeving te behouden.
- Vestiging van grootschalige detailhandel bekijken we kritisch.
- Geen nieuwe perifere concentratiegebieden.
- Tuincentra en bouwmarkten buiten de aangewezen winkelgebieden zijn onder voorwaarden bespreekbaar.
- Geen detailhandel op bedrijventerreinen.
- Winkels in tweedehandsgoederen vestigen we in winkelgebieden; uitzondering voor kringloopwinkels.
- Internetwinkels en -afhaalpunten met een (beperkte) bezoekersfunctie worden enkel toegestaan in de winkelgebieden en op trafficlocaties.
- Voor winkels geldt in de horecanota Rotterdam 2017-2021 de basisvrijstelling.

Het uitgangspunt voor ontwikkelingen buiten het winkelgebied is de dynamiek in de detailhandel alleen te faciliteren als deze nieuwe ontwikkelingen landen in- of grenzen aan de bestaande winkelgebieden en themacentra. Ontwikkelingen en uitbreiding van winkelplannen van meer dan 2.000 m² bvo in winkelgebieden en plannen van meer dan 1.000 m² bvo buiten de winkelgebieden wordt ter advisering voorgelegd aan de samenwerkende gemeenten in de MRDH.

Relatie tot plangebied

In de Nota Detailhandel 2017 is het plangebied gelegen buiten de begrenzing van het winkelgebied en bevindt zich net buiten het gebied dat is aangewezen als binnenstad.



Het centrum van Rotterdam is groter dan het gebied dat vanuit detailhandelsperspectief als de Binnenstad gedefinieerd wordt. Vanuit detailhandelsperspectief is een duidelijke begrenzing van de Binnenstad als winkelgebied belangrijk, zodat optimaal beantwoord wordt aan uitgangspunten van concentratie en profilering. Het plangebied is gelegen buiten het winkelgebied, maar wel gelegen in de nabijheid van het winkelgebied. Aangezien woningen worden toegevoegd wordt op deze locaties detailhandel als passend ervaren. Om ervoor te zorgen dat geen sprake is van grootschalige detailhandel dan wel een grote supermarkt is in de regels vastgelegd dat maximaal één gemakswinkel is toegestaan met een oppervlakte van 400 m² en dat daarnaast vooral kleinschalige en ondergeschikte detailhandel is toegestaan. De beoogde detailhandel is daarmee in lijn met de ambities uit de Nota Detailhandel en afstemming met de MRDH is gezien de omvang niet aan de orde.

Conclusie

De beoogde ontwikkeling is in lijn met de Nota Detailhandel.

Hoofdstuk 4 Planbeschrijving

4.1 Inleiding

In voorliggend hoofdstuk wordt het plan nader toegelicht. Ingegaan wordt op de opzet van het plan, de ontwikkelingen die mogelijk worden gemaakt alsmede de juridische planbeschrijving.

4.2 Ontwikkelingen

De beoogde ontwikkeling bestaat uit het realiseren van maximaal 500 woningen. Daarnaast wordt voorzien in maatschappelijke en zorggerelateerde functies, horeca, kantoren, commerciële dienstverlening, buurtvoorzieningen en mogelijk ook sportvoorzieningen. In totaal gaat het om maximaal 5.000 m² aan voorzieningen.

De herontwikkeling van het Havenziekenhuis zal gebruik maken van de coördinatieregeling. Dit betekent dat de omgevingsvergunning gelijktijdig met het (ontwerp)bestemmingsplan ter inzage wordt gelegd, zie ook hoofdstuk 9.

4.3 Juridische planbeschrijving

Ten behoeve van de voorgenomen ontwikkeling wordt een nieuwe functie in het plangebied gerealiseerd. De van toepassing zijnde bestemmingen zijn hieronder nader toegelicht.

4.3.1 Centrum

De beoogde bebouwing binnen het plangebied heeft de bestemming "Centrum" gekregen. Binnen de bestemming centrum zijn alle soorten centrumfuncties (o.a. wonen, kantoren, detailhandel, dienstverlening, horeca, maatschappelijk) toegestaan, ook op - voor sommige functies een beperkt aantal - de verdiepingen. Ook is een parkeergarage binnen deze bestemming mogelijk. Deze wijze van bestemmen is in lijn met de wijze van bestemmen op andere locaties in het centrum. In de planregels zijn de maximale woningaantallen en het maximaal aantal vierkante meters aan overige functies vastgelegd. Ook de maximale bouwhoogte is in de regels vastgelegd. Om te borgen dat sprake blijft van een goed woon- en leefklimaat is voor de beoogde horeca-activiteiten een voorwaardelijke verplichting opgenomen.

4.3.2 Groen

De bestemming "Groen" is opgenomen voor de zuidzijde van het plangebied, aangezien dit gebied als een groene bufferzone wordt ingericht. Wel zijn hier ook overige voorzieningen toegestaan, denk bijvoorbeeld aan voorzieningen voor rijdende en stilstaande voertuigen, zoals rijstroken, fietspaden en parkeerplaatsen, waterpartijen en terrassen behorend bij aangrenzende bestemmingen. De bouwmogelijkheden zijn beperkt tot kleine gebouwen voor bijvoorbeeld openbaar nut, verkeer en vervoer. De toegestane bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde bedraagt 2 meter.

4.3.3 Verkeers- en verblijfsgebied

De bestemming "Verkeer - Verblijfsgebied" is opgenomen voor de ontsluitingswegen met de bijbehorende trottoirs en parkeergelegenheid (inclusief parkeergarages). En daarnaast voor pleinen, snippergroen, speeltoestellen en dergelijke. Binnen deze bestemmingen is ook de aanleg van nieuwe waterpartijen en watergangen en waterberging mogelijk indien dit vanuit het oogpunt van waterbeheer wenselijk is. Dit betekent dat veranderingen in de inrichting van de openbare ruimte kunnen worden doorgevoerd zonder planherziening (mits de veranderingen passen binnen deze bestemming).

4.3.4 Parkeerregeling

Dynamische verwijzing

Op 1 juli 2018 zijn de stedenbouwkundige voorschriften uit de Bouwverordening 2010 van de gemeente Rotterdam, waaronder de voorschriften over parkeernormen, komen te vervallen. Dat betekent dat vanaf dat moment niet meer getoetst kan worden aan die voorschriften en dus geen parkeernormen meer gelden. Gelet daarop, is op 1 februari 2018 over parkeren beleid vastgesteld. Het betreft de "Beleidsregeling Parkeernormen auto en fiets gemeente Rotterdam 2022" (hierna: de beleidsregeling). De beleidsregeling is op 16 december 2021 vastgesteld. De beleidsregeling geeft normen voor parkeren van auto's én fietsen. Aan deze normen moet voldaan worden bij een omgevingsvergunning voor het bouwen of bij een omgevingsvergunning voor het gebruiken van gronden of bouwwerken.

Om aan dit beleid te kunnen toetsen is in het bestemmingsplan in artikel 13 een bepaling opgenomen waarin staat dat alleen een omgevingsvergunning voor het bouwen of gebruiken van gronden of bouwwerken mag worden verleend als sprake is van voldoende parkeergelegenheid voor auto's en fietsen op basis van het geldende beleid ten aanzien van parkeren in de gemeente Rotterdam. De bepaling is vormgegeven als een zogenaamde "dynamische verwijzing". Dat wil zeggen dat alleen wordt geregeld dat er voldoende parkeergelegenheid moet zijn voor fietsers en auto's conform het in de gemeente Rotterdam geldende parkeerbeleid. In de bepaling wordt expliciet verwezen naar de hiervoor genoemde beleidsregeling of de rechtsopvolger daarvan. Op deze manier wordt tegemoet gekomen aan eventuele wijzigingen van het beleid en wordt voorkomen dat het bestemmingsplan dan moet worden aangepast. Met de bepaling is bedoeld dat bij het verlenen van een omgevingsvergunning voldoende parkeergelegenheid moet zijn voor auto's en fietsen op basis van parkeerbeleid van de gemeente Rotterdam dat geldt op het moment van verlenen van de omgevingsvergunning.

Beleidsregeling

De op dit moment geldende "Beleidsregeling Parkeernormen auto en fiets gemeente Rotterdam 2022" is via de volgende link te raadplegen:

Beleidsregeling Parkeernormen auto en fiets gemeente Rotterdam 2022

De desbetreffende beleidsregeling geeft parkeernormen voor zowel auto's als fietsen. Bij de omgevingsvergunning voor het bouwen of voor het gebruiken van gronden of bouwwerken wordt een parkeereis gesteld conform de gebiedsindeling die bij de beleidsregeling als bijlage is opgenomen. De parkeereis moet in beginsel volledig op eigen terrein worden opgelost. Er kunnen aanvullende voorwaarden worden gesteld, bijvoorbeeld ten aanzien van de inpassing van de parkeervoorzieningen in het gebouw of de omgeving, het laden en lossen etc. Van de parkeereis kan (geheel of gedeeltelijk) worden afgeweken. Tevens kan vrijstelling van de parkeereis worden verleend. In de beleidsregeling wordt beschreven onder welke omstandigheden daar sprake van is. In paragraaf 6.4 wordt nader ingegaan op het aspect parkeren.

4.3.5 Waarde - Cultuurhistorie

In het plangebied zijn cultuurhistorische waarden gelegen. Dit betreft een deel van het huidige Havenziekenhuis. Om deze waarden te borgen is ter plaatse van dit gebouw - in lijn het met vigerende bestemmingsplan - een dubbelbestemming 'Waarde - Cultuurhistorie' opgenomen. Op de voor 'Waarde - Cultuurhistorie' bestemde gronden is het verboden om zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders bouwwerken geheel of gedeeltelijk te slopen. De vergunning wordt verleend wanneer:

- a. sprake is van zwaarwegende maatschappelijke, technische, dan wel economische overwegingen, en
- b. nieuwbouw mogelijk is en aanvrager aannemelijk heeft gemaakt dat op de plaats van het (gedeeltelijk) te slopen bouwwerk nieuwbouw zal plaatsvinden met inachtneming van de vanuit cultuurhistorisch oogpunt van belang zijnde stedenbouwkundige, bouwkundige, architectonische en ensemble waarden, die onder andere worden gevormd door de situering, schaal, vorm en geleding van de bebouwing.

4.3.6 Waarde - Archeologie

Het plangebied kent een archeologische verwachtingswaarde. In lijn met het vigerende bestemmingsplan is vanwege deze archeologische verwachtingswaarde zowel een dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 1' als 'Waarde - Archeologie 2' opgenomen.

4.3.7 Waterstaat - Waterkering

De voor 'Waterstaat - Waterkering' aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor waterkering.

Hoofdstuk 5 Water

5.1 Beleidskader

5.1.1 Rijksbeleid

In 2009 is de Waterwet in werking getreden. De Waterwet regelt het beheer van oppervlaktewater en grondwater, en verbetert ook de samenhang tussen waterbeleid en ruimtelijke ordening.

Het Nationaal Waterplan (2016-2021) bevat de hoofdlijnen van het nationaal waterbeleid en de daartoe behorende aspecten van het ruimtelijk beleid. Op basis van de Waterwet is het Nationaal Waterplan voor de ruimtelijke aspecten tevens een structuurvisie. In het Nationaal Waterplan legt het Rijk onder meer de strategische doelen voor het waterbeheer vast.

5.1.2 Provinciaal beleid

Het Provinciaal Waterplan Zuid-Holland 2010-2015 (11 november 2009 vastgesteld door Provinciale Staten van Zuid-Holland) bevat de hoofdlijnen van het provinciaal waterbeleid voor deze periode. Het plan komt in plaats van het waterbeleid zoals is vastgelegd in het beleidsplan Groen, Water en Milieu (2006). Het provinciaal waterplan vervangt tevens het Grondwaterplan 2007-2013 en beschrijft dus ook het strategische grondwaterbeleid voor Zuid-Holland. De provinciale rol in het waterveld spitst zich toe op kaderstelling en toezicht.

5.1.3 Rotterdams en regionaal beleid

De gemeenteraad van Rotterdam heeft op 18 september 2007 het Waterplan 2 Rotterdam vastgesteld. Het Waterplan 2 is een gezamenlijk en integraal product van alle waterbeheerders in de regio. In het Waterplan 2 staat in hoofdlijnen beschreven hoe de gemeente Rotterdam en de waterschappen de komende tijd willen omgaan met het water in de stad. Hierbij wordt met name gekeken naar drie cruciale ontwikkelingen:

- Een hogere waterstand door de stijging van de zeespiegel. In buitendijkse gebieden ontstaan risico's op overstromingen. Versterking van waterkeringen is onvermijdelijk;
- Wateroverlast door toenemende neerslag. Door klimaatsverandering kan er in korte tijd veel neerslag vallen. Om dat water te verwerken is opvang en berging nodig;
- Strengere eisen aan de kwaliteit van het water. Rotterdam wil een aantrekkelijke waterstad zijn, met schoon, helder en planrijk water. De stad moet bovendien voldoen aan de eisen uit de Europese Kaderrichtlijn Water. Er worden voor alle wateren in de stad kwaliteitsbeelden opgesteld volgens die eisen.

Het Waterplan 2 biedt tevens een perspectief voor Rotterdam als waterstad in 2030. De gemeente en de andere waterbeheerders hebben op 5 juni 2013 de herijking van het Waterplan 2 vastgesteld. Dit betreft een herijking van de realisatiestrategie en de introductie van een nieuw uitvoeringsprogramma 2013-2018.

5.2 Samenwerking met de waterbeheerder

De gemeente Rotterdam werkt in overleg met alle betrokken waterbeheerders aan een gemeenschappelijke procedurele en inhoudelijke invulling van de Watertoets en de waterparagraaf. Conform de Watertoets heeft de gemeente in algemene zin overleg gevoerd met de waterbeheerders.

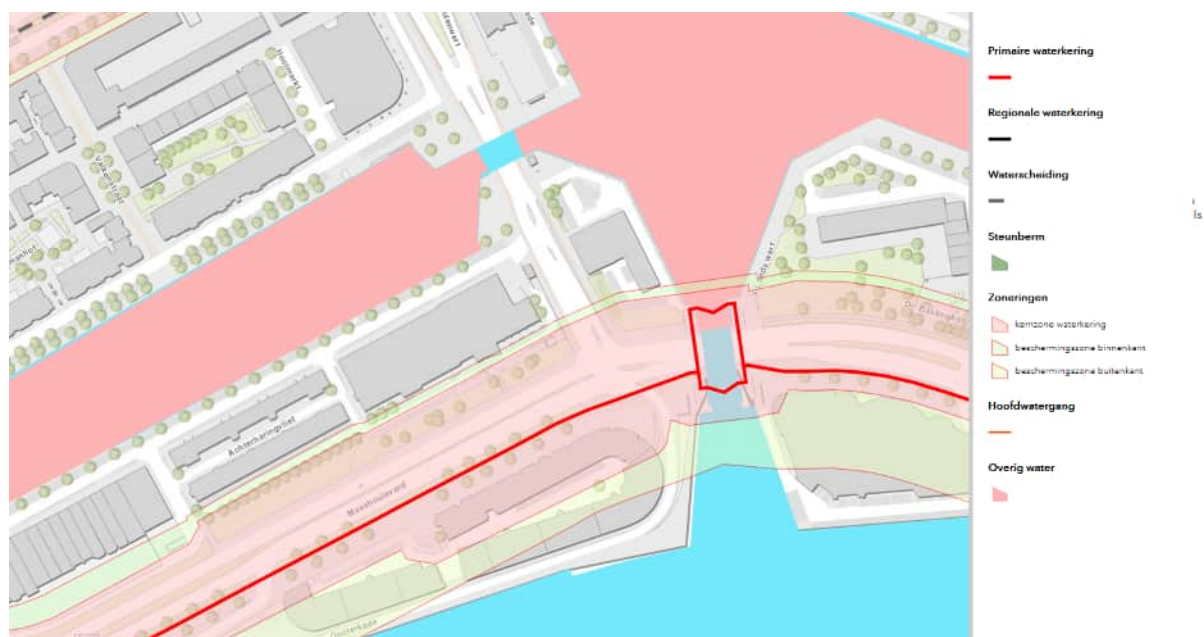
Het plangebied is gelegen binnen het beheersgebied van het Hoogheemraadschap van Schieland en de Krimpenerwaard. Op basis van de Keur verlenen de waterschappen vergunningen voor werken op, in en rond watergangen en waterkeringen en voor werken die de waterhuishouding beïnvloeden. De gemeente Rotterdam (Stadsbeheer, afdeling Water) is de rioolbeheerder.

5.3 Huidige watersysteem

5.3.1 Oppervlaktewater

Het plangebied is gelegen aan Haringvliet te Rotterdam. Binnen het plangebied is geen sprake van primair oppervlaktewater. Ten noorden van het plangebied is een hoofdwatgang gelegen, zie ook figuur 5.1.

Figuur 5.1. Uitsnede Legger Hoogheemraadschap van Schieland en Krimpenerwaard



5.3.2 Grondwater

Voor grondwater is een peilbuis in de nabije omgeving van het plangebied gelegen (buiscode 130567). Deze peilbuis meet de ontwateringsdiepte (de afstand tussen het maaiveld en het grondwaterpeil). Uit de gegevens blijkt dat het grondwater zich circa 2 meter onder het maaiveld bevindt. Een afstand tussen maaiveld en grondwaterpeil van meer dan 80 centimeter betekent dat (de kans op) grondwateroverlast beperkt zal blijven.

5.3.3 Waterkering

Een deel van het plangebied is gelegen binnen de beschermingszone van een primaire waterkering, zie ook figuur 5.1. Aangezien het plangebied gelegen is binnen een beschermingszone is voor de handelingen hierbinnen wel een watervergunning noodzakelijk. Hierbinnen mag gebouwd worden mits het belang van de waterkering hierdoor niet wordt geschaad. Om binnen deze zone te bouwen, dient een schriftelijk advies van de dijkbeheerder te worden ingewonnen, alvorens een ontheffing kan worden verleend. Om te borgen dat hier te allen tijde rekening mee wordt gehouden heeft de beschermingszone, voor zover deze is gelegen binnen het plangebied, wederom een dubbelbestemming 'Waterstaat Waterkering' gekregen.

5.3.4 Riolering

De bebouwing binnen het plangebied zal worden aangesloten op een gescheiden rioleringsstelsel.

5.4 De wateropgave

5.4.1 Oppervlaktewater

De beoogde ontwikkeling leidt niet tot een toename van het aantal vierkante meters verhard oppervlakte. Watercompensatie is dan ook niet aan de orde.

Conform het Gemeentelijk Rioleringsplan dient 50 mm water geborgen te worden. Uitgaande van een bebouwd/verhard oppervlakte van 3.802 m² is de watercompensatie opgave 190 m³. Hier zal aan worden voldaan.

5.4.2 Grondwater

De beoogde ontwikkeling leidt niet tot een toename van het verhard oppervlak. Gezien diepte van de beoogde parkeerkelder heeft de ontwikkeling in zijn geheel geen invloed op de grondwaterstand. In april 2019 was het Hoogheemraadschap Schieland en de Krimpenwaard voornemens een vergunning te verlenen voor onderhavige ontwikkeling. In het recentste ontwerp is de parkeerkelder verlegd richting het gebouw, wat de grondwaterstand ten goede komt.

5.4.3 Waterkering en waterveiligheid

Waterveiligheid binnendijks

Het plangebied ligt binnendijks, binnen de primaire waterkeringen van dijkkring PSA 015. Deze dijkkring heeft een overschrijdingskans van 1/10.000 per jaar. Dit betekent dat deze waterkering is ontworpen om een waterhoogte te keren met een terugkeertijd van gemiddeld eens per 10.000 jaar.

De gevolgen van een overstroming binnendijks (bij een dijkdoorbraak) zijn afhankelijk van meerdere aspecten, zoals de locatie waar de overstroming plaatsvindt, de afstand tot de waterkering en de maaiveldhoogtes in het gebied. Om een indicatie van de risico's te krijgen heeft de provincie Zuid-Holland voor de gehele provincie berekend welke gebieden in de huidige situatie bij een doorbraak van de primaire waterkering onder water lopen en indicatief welke overstromingsdiepte er op de kwetsbare locaties bereikt kan worden. Bij een dijkdoorbraak blijft (volgens beschikbare gegevens in het vigerende bestemmingsplan) het plangebied droog. Dit komt door de relatief hoge ligging van het plangebied.

5.4.4 Riolering

De ontwikkeling zal worden aangesloten op een gescheiden rioleringsstelsel. Ten aanzien van de belasting van het bestaande rioolstelsel worden geen belemmeringen verwacht.

Hoofdstuk 6 Milieu

6.1 Inleiding

Rotterdam is een compacte stad. Compact bouwen biedt aan de ene kant grote voordelen voor milieu en duurzaamheid op een hoger schaalniveau (minder mobiliteit, minder aantasting van natuurlijk en landelijk gebied). Aan de andere kant kan door compact bouwen de milieubelasting in de stad toenemen. Dit wordt de paradox van de compacte stad genoemd. Rotterdam moet bovenal een leefbare stad zijn. Een woonomgeving met weinig milieuhinder is één van de aspecten die de leefkwaliteit bepalen naast bijvoorbeeld voorzieningen, bereikbaarheid, kwaliteit van de publieke ruimte en sociale veiligheid. Het milieubeleid in Rotterdam is erop gericht om ondanks de verdichting en intensivering van de stad toch de milieubelasting terug te dringen en de leefkwaliteit te verbeteren. In het bestemmingsplan moet in het kader van een goede ruimtelijke ordening een afweging worden gemaakt van de wijze waarop milieubelastende en milieugevoelige bestemmingen ten opzichte van elkaar moeten worden gesitueerd. De essentie en het gewicht van milieuonderwerpen is afhankelijk van het gebied, de opgave en eventuele wettelijke eisen. De gemeente Rotterdam is verplicht om bij de voorbereiding van het bestemmingsplan te onderzoeken welke (milieu)waarden bij het plan in het geding zijn en wat de gevolgen van het plan zijn voor deze waarden. Voor de meeste milieuthema's is er landelijk milieuwetgeving aanwezig. Een voorbeeld hiervan is de Wet geluidhinder. Daarnaast is er voor sommige milieuthema's Rotterdams beleid aanwezig. De voor dit plan relevante thema's worden hieronder verder uitgewerkt.

6.2 Milieu effectrapportage

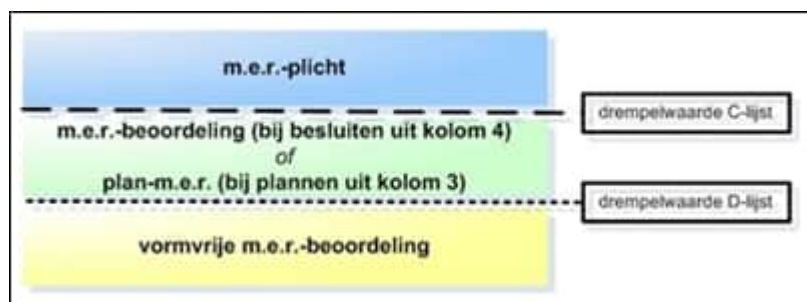
6.2.1 Algemeen

De milieueffectrapportage (m.e.r.) is een hulpmiddel bij het nemen van besluiten. Op deze manier krijgt het milieubelang een volwaardige plaats in de besluitvorming. De m.e.r.-procedure is gekoppeld aan de 'moederprocedure'. Dit is de procedure op grond waarvan de besluitvorming plaatsvindt, bijvoorbeeld de bestemmingsplanprocedure, of een omgevingsvergunningsprocedure.

De basis van de milieueffectrapportage wordt gevormd door de EU-richtlijn m.e.r. Deze richtlijn is in Nederland geïmplementeerd in de Wet milieubeheer en het Besluit m.e.r. In het Besluit m.e.r. bestaat een belangrijk onderscheid tussen bijlage C en bijlage D. Voor activiteiten die voldoen aan de diverse criteria uit bijlage C geldt een m.e.r.-plicht. In bijlage D staan de activiteiten benoemd waarvoor een m.e.r.-beoordelingsplicht dan wel een plan-m.e.r. plicht geldt indien de grenswaarden worden overschreden in geval van respectievelijk een besluit of een plan. Bij de m.e.r.-beoordeling dient te worden beoordeeld in hoeverre er sprake is van (mogelijke) belangrijke nadelige milieugevolgen. Kunnen belangrijke nadelige milieugevolgen worden uitgesloten, dan is een m.e.r. niet noodzakelijk.

Voor elk besluit dat betrekking heeft op activiteit(en) die voorkomen op de D-lijst die onder de drempelwaarden vallen moet een toets worden uitgevoerd in hoeverre belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen worden uitgesloten. Voor deze toets wordt de term vormvrije m.e.r.-beoordeling gehanteerd.

Figuur 6.1 Overzicht verschillende m.e.r.-procedures (bron: www.infomil.nl)



Met het op 7 juli 2017 in werking getreden wijziging Besluit m.e.r. dient bij elk plan waarbij een vormvrije m.e.r.-beoordeling aan de orde een aanmeldingsnotitie te worden opgesteld.

6.2.2 Plangebied

Het bestemmingsplan Havenziekenhuis e.o. maakt woningen en een diversiteit aan daarbij behorende voorzieningen mogelijk. Deze mogelijkheden moeten worden gezien als een activiteit (categorie D11.2) die voorkomt op de D-lijst van het Besluit m.e.r.

Tabel 6.1 Relevant onderdeel D. Activiteiten, plannen en besluiten, ten aanzien waarvan de procedure als bedoeld in de artikelen 7.16 tot en met 7.20 van de wet van toepassing is

	Kolom 1	Kolom 2	Kolom 3	Kolom 4
	Activiteiten	Gevallen	Plannen	Besluiten
D 11.2	De aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen.	In gevallen waarin de activiteit betrekking heeft op: 1°. een oppervlakte van 100 hectare of meer, 2°. een aaneengesloten gebied en 2000 of meer woningen omvat, of 3°. Een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m ² of meer.	De structuurvisie, bedoeld in de artikelen 2.1, 2.2 en 2.3 van de Wet ruimtelijke ordening, en het plan, bedoeld in artikel 3.1, eerste lid, van die wet.	De vaststelling van het plan, bedoeld in artikel 3.6, eerste lid, onderdelen a en b, van de Wet ruimtelijke ordening dan wel bij het ontbreken daarvan van het plan, bedoeld in artikel 3.1, eerste lid, van die wet.

Een stedelijk ontwikkelingsproject is m.e.r.-beoordelingsplichtig wanneer de activiteit betrekking heeft op een oppervlakte van 100 hectare of meer, een aaneengesloten gebied en 2.000 of meer woningen omvat, of een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² of meer. Omdat de ontwikkeling niet boven de drempelwaarde van 2.000 woningen dan wel 200.000 m² of meer bvo ligt het totale plan onder de drempelwaarden waarvoor een m.e.r.-beoordelingsplicht dan wel een planMER-plicht geldt (kolom 2). In dat kader wordt volledigheidshalve opgemerkt dat de ontwikkeling van het Havenziekenhuis geen financiële, bouwkundige en organisatorische samenhang kent met de ontwikkeling van de Hoge Wiek en dat het Havenziekenhuis daarom op zichzelf staand is beschouwd. Op basis van Europese regelgeving dient voor de herontwikkeling van het Havenziekenhuis een vormvrije-m.e.r.-beoordeling plaats te vinden. Doel van deze vormvrije-m.e.r.-beoordeling is het toetsen of een plan of besluit voorziet in, of een kader vormt voor, activiteiten die (mogelijk) belangrijke nadelige gevolgen kunnen hebben voor het milieu.

Met een zogenaamde vormvrije m.e.r.-beoordeling) is gemotiveerd dat het bestemmingsplan niet leidt tot significant negatieve milieueffecten (zie bijlage 2).

De ontwikkelingen liggen niet in of nabij een gevoelig gebied, zoals de ecologische hoofdstructuur of een Natura 2000-gebied. Bovendien hebben de ontwikkelingen vanwege de beperkte omvang geen grote

negatieve effecten op het milieu. Dit blijkt uit de milieuonderzoeken waarvan de resultaten beschreven zijn in voorliggend hoofdstuk van dit bestemmingsplan.

Op grond van het bovenstaande is het bestemmingsplan Havenziekenhuis e.o. niet m.e.r.-beoordelingsplichtig en daarmee ook niet m.e.r.-plichtig (zie ook bijlage 3).

6.2.3 Conclusie

Het plangebied ligt niet in of nabij een gevoelig gebied, zoals de ecologische hoofdstructuur of een Natura 2000-gebied. Op grond van het bovenstaande is bestemmingsplan Havenziekenhuis e.o. niet m.e.r.-beoordelingsplichtig en daarmee ook niet m.e.r.-plichtig. Het bestemmingsplan is eveneens niet kaderstellend voor mogelijke toekomstige m.e.r.-(beoordelings)plichtige activiteiten, zodat het bestemmingsplan niet planm.e.r.-plichtig is.

6.3 Milieuzonering

6.3.1 Algemeen

Bij goede ruimtelijke ordening hoort het voorkomen van voorzienbare hinder door bedrijven en andere activiteiten. Hiervoor bestaan voor nieuwe situaties geen wettelijke normen. In het Rotterdamse beleid voor milieuzonering wordt gebruik gemaakt van indicatieve gebiedstypen en een bedrijvenlijst die is opgesteld door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG-publicatie Bedrijven en milieuzonering).

De VNG-uitgave geeft informatie over milieuhinder van vrijwel alle bedrijfstypen en andere activiteiten. Hierin zijn voor de milieuaspecten geur, stof (luchtkwaliteit), geluid en gevaar indicatieve afstanden bepaald. De aard van de hinder is bepalend voor de vraag in hoeverre tussen een belastende en een gevoelige functie verweving mogelijk is, dan wel ruimtelijke scheiding noodzakelijk is. De VNG-uitgave bevat een tabel met de indicatieve afstanden. Hiermee kan de vraag worden beantwoord welke afstand aanvaardbaar is tussen een nieuw bedrijf en woningen en tussen nieuwe woningen en bedrijven, of welke bedrijven aanvaardbaar zijn in een gebied met functiemenging.

Bij gebieden met functiemenging kan gedacht worden aan stadscentra, winkelcentra, horecaconcentratiegebieden, zones langs stedelijke wegen, woongebieden met kleinschalige en ambachtelijke bedrijvigheid, gebieden nabij industrieterreinen. In deze gebieden is een combinatie van wonen en werken vaak mogelijk. Vaak aanpandig, bij lichte bedrijvigheid, of naast elkaar, bij de iets zwaardere bedrijven en met aandacht voor de ontsluiting bij bedrijven met een verkeersaantrekkende werking.

De gemeente Rotterdam bestemt in haar bestemmingsplannen de functies zoals agrarische doeleinden, kantoren, detailhandel, horeca, maatschappelijke voorzieningen, sport of recreatie als zodanig en niet als bedrijfsbestemming. In de bijgevoegde bedrijvenlijst zijn deze bestemmingen dan ook niet opgenomen. Voor het inpassen van die functies wordt echter wel gebruik gemaakt van de VNG-uitgave.

6.3.2 Plangebied

Voor de gebiedstypering wordt gebruik gemaakt van de kaart bij het boekje Bedrijven en Milieuzonering Rotterdam. De gemeente Rotterdam heeft de VNG-lijst vertaald naar de Rotterdamse situatie en heeft daarbij een verdeling aangegeven in woongebied, gemengd woongebied/overgangsgebied en industriegebied I, II, III. De gedachte hierachter is dat de indicatieve afstanden van de VNG bedoeld zijn vanaf een bedrijf van gemiddelde omvang tot woningen in een woonwijk. Voor gemengde gebieden of bij industriegebieden, en/of bedrijven die aanzienlijk kleiner zijn dan een gemiddeld bedrijf biedt het Rotterdamse beleid een standaard om gemotiveerd af te wijken van de indicatieve afstanden.

Bedrijven in de nabije omgeving van het plangebied

In de omgeving is sprake van een bestemming 'Gemengd' en 'Wonen'. Ter plaatse van de bestemming 'Wonen' zijn enkel aan huis gebonden bedrijven tot categorie 1 toegestaan. Daarnaast is horeca alleen toegestaan indien een aanduiding in het bestemmingsplan is opgenomen. Op een afstand van ruim 80 meter ten zuiden van de projectlocatie is horeca toegestaan en aanwezig. Het gaat om een restaurant welke een milieucategorie 1 kent. Dit betekent dat aan de richtafstand wordt voldaan. Daarbij zijn direct

naast deze horecagelegenheid reeds woningen aanwezig. Ter plaatse van de bestemming 'Gemengd' zijn kantoren en maatschappelijke voorzieningen toegestaan. Dergelijke functies kennen maximaal een milieucategorie 2. Gezien de afstand van ruim 50 meter tot aan deze bestemming wordt aan de van toepassing zijnde rechteafstanden voldaan. Daarbij zijn ook ten aanzien van deze activiteiten reeds op kortere afstanden woningen aanwezig. Ten noorden van het plangebied is op een afstand van meer dan 80 meter detailhandel toegestaan. Ook ten aanzien van deze activiteiten wordt aan de rechteafstanden voldaan én zijn reeds op kortere afstand woningen aanwezig. Daar komt bij dat voor het uitoefenen van bedrijfsactiviteiten, bijvoorbeeld voor technische installaties, te allen tijde voldaan moet worden aan het Activiteitenbesluit.

Bedrijven in het plangebied

Het plangebied van dit bestemmingsplan is volgens de Rotterdamse systematiek aangeduid als een gemengd gebied. Dit houdt in principe in dat binnen het plangebied activiteiten in de milieucategorieën 1 en 2 direct naast gevoelige functies als wonen zijn toegestaan.

Met voorliggend bestemmingsplan worden ter plaatse van het plangebied naast wonen ook bedrijfsactiviteiten toegestaan. Denk daarbij aan detailhandel, horeca en dienstverlenende bedrijven. Deze inrichtingen hebben allen maximaal een milieucategorie 2, wat betekent dat ze direct toelaatbaar worden geacht naast hindergevoelige functies zoals wonen. Op basis van het Rotterdamse gebiedstype 'gemengd gebied' gelden er namelijk geen rechteafstanden.

Dit bestemmingsplan bevat geen bestemmingen waarbinnen bedrijven zijn toegestaan, behoudens bedrijven in de vorm van detailhandel, dienstverlening, horeca, maatschappelijke doeleinden en kantoren. De enige mogelijkheid tot andersoortige bedrijvigheid wordt geboden in de vorm van de bedrijf aan huis-regeling binnen de centrumbestemming. Deze bedrijvigheid is ondergeschikt aan de woonfunctie en mag ten hoogste in categorie 2 vallen.

Hinderveroorzakende bedrijven zijn dus niet toegestaan op basis van dit bestemmingsplan. Horeca is toegestaan voor zover het niet betreft een discotheek, barcancing en/of partycentrum. Ten behoeve van de beoogde horeca-activiteiten binnen het plangebied is een voorwaardelijke verplichting opgenomen. Daarin is opgenomen dat gebruik van de gronden ten behoeve van horeca en daarbij behorende terrassen uitsluitend is toegestaan indien met een akoestisch wordt aangetoond dat - rekening houdend met stemgeluid - de maximale geluidbelasting op de gevel van aanwezige en geprojecteerde woningen en andere geluidgevoelige objecten voldoet aan het Activiteitenbesluit milieubeheer dan wel de eventueel van toepassing zijnde maatwerkvoorschriften.

Gezien voorgaande is een goed woon- en leefklimaat gewaarborgd.

6.3.3 Conclusie

Ter plaatse van het plangebied zal gezien de beoogde functies sprake zijn van een goed- woon en leefklimaat. Dit aspect vraagt dan ook niet om nadere aandacht.

6.4 Verkeer en parkeren

6.4.1 Algemeen

Het plan omvat de woningen en daarbij behorende voorzieningen. Deze functies kennen een verkeersaantrekkende werking. Om te bepalen wat de invloed hiervan op de omgeving is, is de verkeersaantrekkende werking in deze paragraaf inzichtelijk gemaakt.

De gemeente Rotterdam beschikt over eigen parkeerbeleid. Voor het bepalen van de parkeerbehoefte wordt dan ook getoetst aan de 'Beleidsregeling Parkeernormen auto en fiets gemeente Rotterdam 2022'. De beleidsregeling is op 16 december 2021 vastgesteld. De beleidsregeling geeft normen voor parkeren van auto's én fietsen. Aan deze normen moet voldaan worden bij een omgevingsvergunning voor het bouwen of bij een omgevingsvergunning voor het gebruiken van gronden of bouwwerken.

Om aan dit beleid te kunnen toetsen is in het bestemmingsplan in artikel 13 een bepaling opgenomen

waarin staat dat alleen een omgevingsvergunning voor het bouwen of gebruiken van gronden of bouwwerken mag worden verleend als sprake is van voldoende parkeergelegenheid voor auto's en fietsen op basis van het geldende beleid ten aanzien van parkeren in de gemeente Rotterdam. Met de bepaling is bedoeld dat bij het verlenen van een omgevingsvergunning voldoende parkeergelegenheid moet zijn voor auto's en fietsen op basis van parkeerbeleid van de gemeente Rotterdam dat geldt op het moment van verlenen van de omgevingsvergunning.

Het bevoegd gezag kan geheel of gedeeltelijk afwijken van de parkeernormen. De afwijking moet goed en navolgbaar onderbouwd worden. Van het afwijken van de parkeereis kan sprake zijn bij:

- **Maatwerk:** de afwijking moet onderbouwd worden aan de hand van specifieke kenmerken van de locatie, functie of doelgroep van het project.
- **Locatie:** er moet sprake zijn van een locatie waar het feitelijk onmogelijk is om geheel of gedeeltelijk aan de parkeereis te voldoen of waar het in alle redelijkheid onmogelijk of onwenselijk is om geheel of gedeeltelijk te voldoen aan de parkeereis.

De volgende bijzondere vrijstellingen kunnen worden toegepast:

- **Nabijheid OV-stations:** Als een ontwikkeling wordt gerealiseerd in de nabijheid van specifieke OV-stations wordt de autoparkeereis verminderd conform de opgenomen tabel.
- **Extra fietsparkeerruimte:** als een ontwikkeling in betaald parkeergebied voorziet in extra fietsparkeervoorzieningen op eigen terrein, wordt de autoparkeereis met maximaal 10% verlaagd in de verhouding twee fietsparkeerplaatsen in plaats van één autoparkeerplaats. Deze extra fietsparkeerplaatsen moeten worden gerealiseerd op eigen terrein en zijn bedoeld voor langparkeerders (bewoners, werkers, studenten).
- **Deelauto's:** als bij een woningontwikkeling in betaald parkeergebied structureel, dat wil zeggen voor minimaal 10 jaar, commercieel aangeboden deelauto's ter beschikking worden gesteld op geoormerkte deelautoparkeerplaatsen, wordt de autoparkeereis met maximaal 20% verlaagd in de verhouding één autoparkeerplaats met deelauto in plaats van vijf gewone autoparkeerplaatsen. De deelauto's mogen ook worden geplaatst in een nabijgelegen parkeervoorziening op geoormerkte deelautoparkeerplaatsen.
- **Mobility as a Service (MaaS):** als bij een ontwikkeling in betaald parkeergebied gebied voor alle toekomstige gebruikers Mobility as a Service structureel, dat wil zeggen voor minimaal 10 jaar, beschikbaar wordt gesteld, wordt de autoparkeereis met maximaal 20% verlaagd.

Voor de berekening van de verkeersgeneratie en de toekomstige verkeersgeneratie zal gebruik gemaakt worden van de rekentool 'Verkeersgeneratie & parkeren' van het CROW (zie ook CROW-publicatie 381 'Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie'). Voor het bepalen van de verkeersgeneratie van een plan moet in de rekentool aangegeven worden 1) wat voor een gemeente (zeer sterk, sterk, matig, weinig, niet stedelijk) het betreft en 2) in welk gebied (centrum, schil centrum, rest bebouwde kom, buitengebied) het bouwplan gerealiseerd wordt. De gemeente Rotterdam is een 'zeer sterk stedelijke' gemeente en het plangebied is gelegen in het 'centrum'.

6.4.2 Plangebied

Autoparkeren

Volgens het parkeerbeleid van de gemeente Rotterdam is het plangebied aangemerkt als 'hoogstedelijk gebied'. voor het bepalen van de parkeerbehoefte wordt aangesloten bij de normen die voor dat gebied gelden.

De ontwikkellocatie is op ruim 500 meter van het treinstation De Blaak gelegen, waardoor een reductie van 30% toegepast mag worden. Het structureel gebruik maken van deelauto's, waarbij één autoparkeerplaats voor de deelauto vijf gewone parkeerplaatsen vervangt, resulteert tevens in een reductie van 20% in de parkeerbehoefte. Als Mobility as a Service (MaaS) structureel beschikbaar wordt gesteld, mag de parkeereis opnieuw met 20% verlaagd worden. Bijzondere vrijstellingen mogen bij elkaar worden opgeteld, wat tot een maximale verlaging van 70% kan leiden.

De voorwaardelijke verplichting ten aanzien van parkeren (zoals opgenomen in artikel 13 van de planregels) waarborgt dat bij de aanvraag omgevingsvergunning in voldoende parkeerplaatsen moet worden voorzien, afhankelijk van het definitieve aan te vragen programma. Naast deze dynamische

parkeerverwijzing moet het wel mogelijk zijn om, afhankelijk van het in te dienen plan, de benodigde parkeerplaatsen te kunnen realiseren. Met andere woorden: de gekozen bestemming en bouwmogelijkheden die in de regels en op de verbeelding van dit bestemmingsplan aangegeven zijn, moet het wel mogelijk maken om de parkeerplaatsen te realiseren. In voorliggend bestemmingsplan is de gekozen bestemming 'Centrum'. Binnen deze bestemming worden parkeerplaatsen, zowel in kelders als in de verdiepingen mogelijk gemaakt. Parkeren staat de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan niet in de weg.

Daarnaast is door Arcadis een mobiliteitsplan opgesteld (zie bijlage 1), waarbij ook het concrete bouwplan van initiatiefnemer alsmede de maximale planologische mogelijkheden getoetst zijn aan de parkeernormen. In dit mobiliteitsplan wordt aan de hand van het Rotterdamse beleid uitvoering ingegaan op de mobiliteitsaspecten om basis van de parkeernormen en vrijstellingbepalingen.

Ten aanzien van het concrete programma van 379 woningen en diverse commerciële voorzieningen heeft Arcadis het volgende berekend. De te realiseren 379 woningen en de verschillende commerciële en maatschappelijke functies in de plint zoals gepresenteerd in de inleiding resulteren volgens de geldende normering in een minimaal parkeeraanbod van 320 parkeerplekken. Gegeven de locatie van het Havenziekenhuis, de nabijheid van OV-station Blaak en het aanbieden van zowel deelmobiliteit als MaaS concepten voor de toekomstige bewoners worden er verschillende bijzondere vrijstellingen op de parkeereis toegepast. Met het toepassen van deze vrijstellingen, zie tabel 6.2 hieronder, worden er 224 parkeerplekken in mindering gebracht op het minimale parkeeraanbod.

Tabel 6.2 Parkeerbehoefte concreet bouwplan (bron: Arcadis, september 2022)

	Reductie	Parkeerplekken
Parkeernorm		320
Bijzondere vrijstellingen		
Nabijheid OV	- 30%	- 96
Aanbieden deelauto's	- 20%	- 64
Aanbieden MaaS	- 20%	- 64
Minimaal benodigd		96
Aanbod in parkeergarage		114
Saldo		+ 18

De optelsom van deze vrijstellingen leidt tot een parkeereis van minimaal 96 parkeerplekken voor bewoners en gebruikers. In de parkeergarage van het Havenziekenhuis is ruimte gereserveerd voor 114 plekken. De parkeergarage voldoet daarmee aan de minimale eis die de gemeente Rotterdam stelt, en creëert een positief saldo van 18 parkeerplekken. Bij deze herontwikkeling wordt ingezet op deelmobiliteit en MaaS om het minimale parkeeraanbod te verlagen. Het aanbod van deelauto's (13 deelauto's conform vrijstelling) moet ook een plaats krijgen in de parkeergarage. Gezien het positieve saldo is hier ook ruimte voor.

Conclusie parkeren

Met het opnemen van de dynamische parkeerverwijzing en daarmee de waarborg dat elk concreet bouwplan moet voorzien in voldoende parkeerplaatsen op basis van het geldende parkeerbeleid, wordt voldaan aan het uitvoerbaarheidsaspect parkeren. Dit is terug te vinden in artikel 13 van de regels behorende bij dit bestemmingsplan. De gekozen bestemming en bouwmogelijkheden bieden daarnaast voldoende mogelijkheden om de benodigde parkeerplaatsen ook daadwerkelijk te kunnen realiseren. Bovendien is het concrete bouwvoornemen getoetst en is geconcludeerd dat dit plan in voldoende parkeerplaatsen voorziet.

Fietsparkeren

Voor de fietsen bij woningen is uitgegaan van de Rotterdamse gelijkwaardigheid voor de buitenberging. Wanneer een buitenberging (5 m², bereikbaar vanuit gemeenschappelijke verkeersruimte) wordt toegevoegd hoeven geen fietsen in de gemeenschappelijke fietsenstalling gereserveerd te worden. Fietsparkeerplaatsen ten behoeve van het kort stallen van fietsen dienen bij voorkeur op het maaiveld gerealiseerd te worden. De andere fietsparkeerplaatsen worden gerealiseerd binnen de kelder (-1 en -2). Ook de fietsparkeerbehoefte dient nader uitgewerkt te worden en te voldoen aan de Beleidsregeling Parkeernormen auto en fiets gemeente Rotterdam 2022, zoals de voorwaardelijke verplichting in artikel 13 regelt.

Arcadis heeft ook voor het concrete bouwplan het fietsparkeren beoordeeld en komt tot de conclusie dat het totaalaanbod aan fietsenstallingen voor de verschillende categorieën fietsen in beide gebouwdelen realiseerbaar is en voldoet aan de minimale vraag op basis van de geldende parkeernormering. Fietsparkeren voor bezoekers en personeel is deels af te wikkelen middels in pandige stallingsvoorzieningen.

Ontsluiting en verkeersgeneratie

De ontsluiting van het perceel vindt via de oostzijde van het perceel plaats vanaf de Haringvliet naar de S100. Voertuigen zullen via de S107 afrijden, waarna zij direct de nabijgelegen autosnelweg A16 kunnen oprijden. Aan de noordzijde is het Oostplein gelegen. Een centrale locatie in het centrum waar ook een metrohalte aanwezig is.

De ontwikkellocatie is gelegen in het Centrum van Rotterdam, met een zeer sterk stedelijke stedelijkheidsgraad. Voor de verkeersgeneratie wordt uitgegaan van een worstcase scenario met 500 dure koop appartementen en 5.000 m² aan commerciële ruimte. Voor dure appartementen geldt een verkeersgeneratie van 4,5-5,3 verkeersbewegingen per etmaal per woning. Voor 500 dure koopappartementen geldt een verkeersgeneratie van 2.250-2.650 verkeersbewegingen per etmaal. Voor de commerciële functies is gebruik gemaakt van de verkeersgeneratie voor een binnenstad of hoofdwinkelcentrum met meer dan 175.000 inwoners. De verkeersgeneratie bedraagt 14,2-19,3 per 100 m² bvo. In totaal bedraagt de verkeersgeneratie 710 - 965 verkeersbewegingen per etmaal voor de commerciële functies. Volgens de rekenmethode bedraagt de totale verkeersgeneratie op een gemiddelde weekdag maximaal 2.650 mvt/etmaal voor alleen de woningen. Voor de overige functies dit er nog eens maximaal 965 bewegingen per etmaal. In totaal bedraagt de verkeersgeneratie maximaal 3.615 mvt/etmaal op een gemiddelde weekdag.

Aangezien conform het beleid voor de parkeernorm een reductie van 70% kan worden toegepast, dan geldt deze reductie ook voor de verkeersgeneratie. Na toepassing van de reductie bedraagt de verkeersgeneratie maximaal 1.085 mvt/etmaal op een gemiddelde weekdag.

6.4.3 Conclusie

De ontsluiting van het plangebied voor de verschillende vervoerswijzen is goed. Op eigen terrein kan worden voldaan aan de parkeerbehoefte mede gebaseerd op de Rotterdamse parkeernormen. De te realiseren parkeervoorziening en ontsluiting is hiermee afdoende en staat de beoogde ontwikkeling niet in de weg.

6.5 Geluid

6.5.1 Algemeen

Bij het ontwikkelen van een nieuw ruimtelijk plan is het belangrijk rekening te houden met geluidsbronnen en de mogelijke hinder of overlast daarvan voor mensen. De basis voor het beoordelen van geluid is de Wet geluidhinder en de Luchtvaartwet. In deze wetten liggen normen vast voor geluid afkomstig van de industrie, weg-en spoorwegverkeer en luchtvaartverkeer.

Volgens de Wet ruimtelijke ordening dient in het kader van goede ruimtelijke ordening sprake te zijn van een goede leefkwaliteit, of leefomgevingskwaliteit. Deze begrippen zijn niet duidelijk omlijnd en kennen vele invalshoeken. Met betrekking tot geluid betekent het echter dat niet alleen gekeken wordt naar de geluidsbronnen genoemd in de Wet geluidhinder, maar ook naar niet wettelijke geluidsbronnen zoals scheepvaart, tramverkeer, 30 km/uur wegen, parkeervoorzieningen. Hierbij wordt het geluidsniveau in beeld gebracht. In de Wet geluidhinder staan de geluidsgevoelige bestemmingen genoemd waarvoor maximaal toelaatbare geluidsbelastingen gelden maar ook hier geldt dat in het kader van een goede ruimtelijke ordening gekeken moet worden naar bestemmingen, die in de Wet geluidshinder niet als geluidsgevoelig zijn aangemerkt, maar dit wel kunnen zijn.

Rotterdams beleid

In het bestemmingsplan wordt een opsomming van geluidsgevoelige bestemmingen en eventueel nieuwe bronnen, of aanpassingen van bestaande bronnen weergegeven. Onderzocht wordt of de maximaal toelaatbare geluidsbelasting (ook wel voorkeurswaarde genoemd) overschreden wordt. Is dit het geval, dan is onderzoek noodzakelijk naar maatregelen die genomen kunnen worden om de geluidsbelasting terug te dringen. Indien het niet haalbaar blijkt de geluidsbelasting terug te dringen tot de maximaal toelaatbare waarde biedt de Wet geluidhinder de mogelijkheid een hogere maximaal toelaatbare geluidsbelasting vast te stellen. Dit heet het nemen van een Besluit hogere waarden. De motivering van dit besluit moet voldoen aan het Rotterdamse Ontheffingsbeleid Wet Geluidhinder. Dit beleid is erop gericht het aantal geluidsgehinderden zoveel mogelijk terug te dringen.

6.5.2 Plangebied

Plangebied

Vanwege de realisatie van geluidgevoelige functies binnen de geluidzone van onder andere de Maasboulevard en de Oostmolenwerf is een akoestisch onderzoek uitgevoerd, zie bijlage 4. Opgemerkt wordt dat in het onderzoek is uitgegaan van 600 woningen en 6.000 m² aan commerciële en maatschappelijke voorzieningen. Ondanks dat sprake is van minder woningen en minder vierkante meters commercieel en maatschappelijk zijn de resultaten nog steeds representatief. Uit het onderzoek volgt dat de voorkeursgrenswaarde van 48 dB voor wegverkeer ter plaatse van de beoogde woningen ten gevolge van wegverkeerslawaai uit de omgeving wordt overschreden. De maximale ontheffingswaarde van 63 dB wordt echter niet overschreden.

De maximaal optredende geluidbelasting bedraagt 61 dB ten gevolge van het wegverkeer over de Maasboulevard en Haringvliet (zuidelijke kade). De maximaal optredende geluidbelasting ten gevolge van de Maasboulevard treedt op op een hoogte van 13,5 meter ter plaatse van de woningen aan de noordzijde van de plint. Hiermee wordt de voorkeursgrenswaarde van 48 dB met maximaal 13 dB overschreden ten gevolge van wegverkeer. Alsmede wordt de voorkeursgrenswaarde als gevolg van wegverkeer over de Oostmolenwerf en het Haringvliet overschreden. De maximale geluidbelasting bedraagt respectievelijk 60 en 61 dB. De maximale ontheffingswaarde van 63 dB wordt hiermee niet overschreden.

Daar waar de voorkeursgrenswaarde (48 dB) wordt overschreden maar niet de maximale ontheffingswaarde, dient een ontheffing "hogere grenswaarde" aangevraagd te worden. Hogere waarden kunnen op grond van de Wgh slechts worden vastgesteld indien het redelijkerwijs niet mogelijk is aan de voorkeursgrenswaarde te voldoen. Derhalve dient voorafgaand aan het nemen van een hogere waarden besluit onderzocht te worden of het mogelijk is geluidreducerende maatregelen te treffen. Daarbij geldt de voorkeursvolgorde bron-overdracht-ontvanger, hetgeen inhoudt dat het treffen van

maatregelen aan de bron de voorkeur verdient boven het treffen van maatregelen in de overdracht, en dat het treffen van maatregelen in de overdracht de voorkeur verdient boven het treffen van maatregelen bij de ontvanger.

Aangezien de voorkeursgrenswaarde in de voorliggende situatie wordt overschreden, dienen er hogere waarden aangevraagd te worden. Hierbij dient aangesloten te worden op het Beleid hogere grenswaarden Wet geluidhinder van de gemeente Rotterdam. Opgemerkt dient te worden dat hogere waarden pas kunnen worden verleend indien de maximale ontheffingswaarde niet meer wordt overschreden.

Hogere waarden kunnen op grond van het geluidbeleid van de gemeente Rotterdam worden verleend indien aan de ontheffingsvoorwaarden wordt voldaan (geluidluwe gevel en buitenruimte). De cumulatieve geluidbelasting (L_{den}) ten gevolge van wegverkeer op deze geluidluwe gevel/buitenruimte mag niet hoger zijn dan 53 dB (na aftrek conform artikel 3.4 Rmg 2012). Tevens geldt dat wanneer er geen sprake is van een buitenruimte wordt met de aanwezigheid van een geluidluwe gevel voldoende kwaliteit gerealiseerd.

Voor de beoogde woningen die zijn gesitueerd op de hogere verdiepingen van beide torens geldt dat de geluidbelasting met 5 dB gereduceerd moet worden om te komen tot een geluidluwe gevel. Om dit te bereiken worden deze woningen voorzien van een buitenruimte met verhoogde afscherming van 1,5 meter en, indien er ook een balkon boven gelegen is, een geluidabsorberend plafond. Hiermee wordt een geluidluwe buitenruimte verkregen en ook de achtergelegen gevel wordt geluidluw gemaakt.

Voor de lagere verdiepingen van de torens zal de geluidbelasting met 9 dB moeten worden gereduceerd om te komen tot een geluidluwe gevel. Deze woningen kennen tevens een balkon met verhoogde afscherming en een geluidabsorberend plafond (wanneer er een bovengelegen balkon is). Echter, dit zal naar verwachting niet voldoende zijn om een geluidluwe buitenruimte en gevel te creëren. In de plint van lagere torens is bovendien een groot deel van de woningen eenzijdig georiënteerd zonder buitenruimte. Deze woningen hebben ook geen geluidluwe gevel en buitenruimte. Het gemeentelijk geluidbeleid geeft daarbij de mogelijkheid om af te wijken van diens criteria. Om geluidhinder zoveel mogelijk te voorkomen zal daarbij gezocht moeten worden naar alternatieve oplossingen. Voor dergelijke woningen kan bijvoorbeeld een gemeenschappelijke geluidluwe buitenruimte gerealiseerd worden. Pas als alternatieve oplossingen niet mogelijk zijn kan tot afwijking van het ontheffingsbeleid worden verzocht. Voor deze woningen wordt voorzien in een gemeenschappelijke geluidluwe buitenruimte.

De gevel van het historisch bouwdeel, wat tussen de beide woontorens is gelegen, is aangemerkt als 'beeldbepalend'. Dit betekent dat in het gevelontwerp zoveel mogelijk aansluiting gezocht moet worden bij de historische situatie. De woningen in dit deel hebben geen buitenruimte en zijn eenzijdig georiënteerd, waardoor er ook geen geluidluwe zijde is. De hier gesitueerde woningen krijgen een geluidluwe spuivoorziening door middel van een kleine erker met daarachter een spuivoorziening. Op deze wijze kan geluidluw worden gespuid.

Voor de woningen in de plint van de hoogste woontoren geldt dat deze een loggia als buitenruimte verkrijgen. De loggia kan worden afgesloten, om zo daarachter een geluidluwe gevel te krijgen. De loggia's hebben een verhoogde borstwering en geluidabsorberend plafond, om zo in gesloten toestand een geluidluwe buitenruimte te creëren. Voor deze loggia's geldt dat in gesloten toestand sprake zal zijn van buitenluchtcondities.

Tot slot wordt opgemerkt dat indien het niet mogelijk blijkt te zijn om aan de voorwaarden uit het gemeentelijk geluidbeleid te voldoen, en het niet mogelijk is om alternatieve oplossingen te treffen, het gemeentelijk geluidbeleid tevens mogelijkheden biedt om hier gemotiveerd van af te wijken. In voorliggende situatie worden echter maatregelen getroffen, en zal daarnaast nog worden voorzien in alternatieve oplossingen in de vorm van gemeenschappelijke buitenruimten.

Ten behoeve van de te realiseren woningen (maximaal 500) worden hogere waarden aangevraagd. Voor alle woningen wordt uitgegaan van een maximale geluidbelasting van 61 dB vanwege zowel de Maasboulevard als Haringvliet (zuidelijke kade) en een maximale geluidbelasting van 60 dB vanwege de Oostmolenwerf. Voorgaande in het (ontwerp)besluit hogere waarden vastgelegd. In de planregels is geborgd dat de beoogde ontwikkeling aan het (ontwerp)besluit hogere waarden moet voldoen.

6.5.3 Conclusie

In dit geval is een besluit hogere waarden nodig vanwege wegverkeerslawaaï afkomstig van verschillende wegen en railverkeerslawaaï. In de planregels is geborgd dat de beoogde ontwikkeling aan dit besluit wordt dient te voldoen. Bij de verdere uitwerking van het plan zal hier dan ook voor worden zorggedragen.

6.6 Luchtkwaliteit

6.6.1 Algemeen

Met betrekking tot de luchtkwaliteit zijn in het bestemmingsplan twee aspecten van belang. Ten eerste dient nagegaan te worden wat de gevolgen zijn van het plan voor de (lokale) luchtkwaliteit. Daarnaast dient te worden nagegaan of de gewenste bestemming past bij de aanwezige luchtkwaliteit. Dit geldt vooral voor bestemmingen die gevoelig zijn voor een verminderde luchtkwaliteit zoals scholen, kinderopvang, bejaardenhuizen, maar ook woningen.

Volgens Titel 5.2 Luchtkwaliteitseisen van de Wet milieubeheer (Wet luchtkwaliteit) zijn grenswaarden opgenomen voor de volgende stoffen; zwaveldioxide, stikstofdioxide, stikstofoxiden, zwevende deeltjes (fijnstof), lood, koolmonoxide en benzeen. De grenswaarden voor stikstofdioxide en fijnstof worden in Nederland op bepaalde plaatsen overschreden. Vooral langs drukke wegen in stedelijk gebied. Aan de andere grenswaarden wordt voldaan.

De kern van de Wet luchtkwaliteit is het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). In de gebieden waar de normen voor luchtkwaliteit niet worden gehaald, verbeteren de betrokken overheden met gebiedsgerichte programma's de luchtkwaliteit. Het NSL bevat zowel ruimtelijke ontwikkelingen die de luchtkwaliteit verslechteren als maatregelen die de luchtkwaliteit verbeteren. Het NSL moet ervoor zorgen dat overal de grenswaarden worden gehaald. Een groot deel van de maatregelen uit het NSL wordt nu al uitgevoerd. Het NSL is op 1 augustus 2009 in werking getreden.

Tegelijk met de Wet luchtkwaliteit is het Besluit niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen) in werking getreden. De wet maakt onderscheid tussen ruimtelijke projecten die in betekenende mate bijdragen aan de luchtvervuiling en projecten die daaraan niet in betekenende mate bijdragen. Het besluit regelt de grens daartussen. Het NSL bepaalt de grens tussen wel of niet in betekenende mate op 3% van de grenswaarde. Ruimtelijke ontwikkelingen worden getoetst aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit bij de vaststelling van een ruimtelijk plan. Ontwikkelingen die niet in betekenende mate bijdragen hoeven niet meer te worden getoetst aan de grenswaarden. De gemeenteraad kan een bestemmingsplan vaststellen als:

- er door de (ontwikkelingen in) het plan geen grenswaarden worden overschreden;
- de concentratie in de buitenlucht van de desbetreffende stof door het plan verbetert of ten minste gelijk blijft;
- er sprake is van een beperkte toename van de concentratie van de desbetreffende stof en deze toename wordt gecompenseerd door een met het plan samenhangende maatregel of effect;
- het plan niet in betekenende mate bijdraagt aan de luchtvervuiling;
- de in het plan opgenomen ontwikkelingen passen binnen het NSL, of een programma voor het verbeteren van de luchtkwaliteit dat door een ander bestuursorgaan dan het Rijk is opgesteld.

Rotterdams beleid

Om de luchtkwaliteit in Rotterdam te verbeteren en de ontwikkeling van de stad blijvend mogelijk te maken is de Rotterdamse strategie voor Besluit luchtkwaliteit vastgesteld, uitgewerkt in de Rotterdamse aanpak luchtkwaliteit. Daarin worden verschillende maatregelen om de luchtkwaliteit te verbeteren beschreven. Zo is een slechte luchtkwaliteit bij nieuwbouw een belangrijk aandachtspunt. Herstructurering is alleen mogelijk als dat resulteert in netto minder blootgestelde inwoners. In overschrijdingsgebieden is nieuwbouw niet toegestaan.

6.6.2 Plangebied

In het bestemmingsplan worden er nieuwe gevoelige bestemmingen mogelijk gemaakt. Toetsing van het plan aan het Besluit gevoelige bestemmingen is derhalve aan de orde.

Ten behoeve van het bestemmingsplan is nagegaan of de ontwikkelingen die mogelijk worden gemaakt wel of niet in betekenende mate bijdragen aan een toename van de concentratie luchtverontreinigende stoffen in de buitenlucht. De ontwikkelingen die het bestemmingsplan mogelijk maakt betreffen woningen en daarbij behorende voorzieningen.

Ontwikkelingen die niet in betekenende mate (3% van de grenswaarde, oftewel 1,2 microgram per m³) bijdragen aan de luchtverontreiniging hoeven niet meer te worden getoetst aan de grenswaarden. In de Regeling niet in betekenende mate bijdragen zijn categorieën van gevallen aangewezen waarvan bekend is dat deze niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Dit is onder andere het geval bij ontwikkelingen met niet meer dan 3.000 woningen en tenminste twee ontsluitingswegen. De ontwikkelingen in het bestemmingsplan Havenziekenhuis e.o. blijven hier ruim onder. Volledigheidshalve is op basis van de te verwachten verkeersaantrekkende werking van het plan (zie ook paragraaf 6.4) de NIBM-tool ingevuld en daaruit volgt dat de ontwikkeling in niet betekende mate bijdraagt aan de heersende achtergrondconcentraties, zodat duidelijk is dat dit bestemmingsplan niet in betekende mate bijdraagt aan de luchtverontreiniging.

Tabel 6.2. NIBM-tool

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit

Jaar van planrealisatie	2023
Extra verkeer als gevolg van het plan	
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)	1085
Aandeel vrachtverkeer	2,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	
NO ₂ in µg/m ³	0,76
PM ₁₀ in µg/m ³	0,18
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m ³	1,2
Conclusie	
De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekenende mate; geen nader onderzoek nodig	

Op basis van de NSL Monitoringstool kan worden beoordeeld wat de huidige grootschalige achtergrondconcentratie voor een bepaald jaar is ter plaatse van een specifieke locatie. Aan de hand daarvan kan worden beoordeeld of sprake is van een goed woon- en leefklimaat ter plaatse van het projectgebied. De grenswaarden voor toetsing van deze jaargemiddelde concentraties zijn: 40 µg/m³ voor stikstofdioxide NO₂, 40 µg/m³ voor fijnstof PM₁₀ en 25 µg/m³ voor fijnstof PM_{2,5}.

Onderstaande tabel toont de grootschalige achtergrondconcentraties ter plaatse van het dichtstbijzijnde rekenpunt nabij het projectgebied (geraadpleegd via NSL Monitoringstool op 24 maart 2022). De maximale bijdrage van het extra verkeer is niet van zodanige omvang dat de concentraties van zowel fijnstof als stikstofdioxide de grenswaarden overschrijden.

Tabel 6.3. Totale concentraties NO₂, PM₁₀ en PM_{2,5} ter plaatse van het plangebied

Jaar	GCN-achtergrondconcentratie locatie ID 15966179
------	---

	NO ₂ (µg/m ³)	PM ₁₀ (µg/m ³)	PM _{2,5} (µg/m ³)
2020	25.4	18.8	10.4
2030	18.9	16.8	8.9
Grenswaarden	40	40	25

6.6.3 Conclusie

Het bestemmingsplan Havenziekenhuis e.o. zorgt niet voor een toename van de concentratie van schadelijke stoffen in de buitenlucht. Er wordt derhalve voldaan aan de luchtkwaliteitseisen van de Wet milieubeheer. Aan het gemeentelijk beleid met betrekking tot luchtkwaliteit wordt eveneens voldaan. Luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor het bestemmingsplan Havenziekenhuis e.o..

6.7 Bodem

6.7.1 Algemeen

De kwaliteit van de bodem wordt gewaarborgd in de Wet Bodembescherming. De bodemkwaliteit kan van invloed zijn op de beoogde functies, of financiële haalbaarheid van een bestemmingsplan. De bodem zelf kan ook verschillende functies hebben, zoals een archeologische-, of aardkundige waarde, energie-opslag, waterberging, drinkwaterwinning. Deze functies worden indien relevant eerder in deze toelichting beschouwd. In deze paragraaf staat de kwaliteit van de bodem centraal. Ter bescherming van toekomstige gebruikers worden bij nieuwe bestemmingen, of veranderingen van de huidige bestemmingen bepaalde eisen gesteld aan de kwaliteit van de bodem. Dat betekent dat soms onderzoek moet worden gedaan naar de bodemkwaliteit. Indien daaruit blijkt dat er sprake is van een (vermoedelijk) ernstige bodemverontreiniging wordt in deze paragraaf aangegeven hoe daar in relatie met de beoogde bestemming mee wordt omgegaan. Daaruit zal moeten blijken dat de beoogde bestemming haalbaar is.

6.7.2 Plangebied

Ten behoeve van de voorgenomen herontwikkeling is in 2019 een bodemonderzoek uitgevoerd, zie bijlage 5. Het plangebied is ten behoeve van het bodemonderzoek opgedeeld in een tweetal deellocaties:

- Deellocatie 1: De Havenpolikliniek en Achterharingvliet (westelijk onderzoeksgebied)
- Deellocatie 2: De Oostmolenwerf (oostelijk onderzoeksgebied)

De resultaten luiden als volgt:

Deellocatie 1

- In de grond zijn zintuiglijk bijmengingen met bodemvreemde materialen (baksteen, kolengruis, metselpuin en teer) waargenomen.
- De bovengrond is plaatselijk licht tot matig verontreinigd met zware metalen, PAK, PCB en minerale olie.
- De ondergrond is plaatselijk matig tot sterk verontreinigd met zware metalen.
- De overige ondergrond is licht verontreinigd met zware metalen, PAK, molybdeen en PAK.
- Het grondwater is plaatselijk licht verontreinigd met barium, molybdeen, naftaleen, minerale olie en nikkel.

Deellocatie 2

- In de grond zijn zintuiglijk bijmengingen met bodemvreemde materialen (baksteen en beton)

- waargenomen.
- De bovengrond is licht verontreinigd met zware metalen en PCB.
- De ondergrond is licht verontreinigd met zware metalen en PAK.
- Het grondwater is licht verontreinigd met barium.

De resultaten van het onderzoek zijn vastgelegd in het rapport van Terra Milieu met kenmerk 17-528 (d.d. 12-12-2017). De aangetoonde verontreiniging met zware metalen ter plaatse van de ondergrondse tank (deellocatie 1) is hiermee bevestigd uit het nader onderzoek uitgevoerd door Terra Milieu met kenmerk 17-528, d.d. 12-12-2017. De verontreiniging met zware metalen in de grond is aangetoond op een diepte van circa 1 tot 2 m-mv. Vermoedelijk is de verontreiniging in de grond te relateren aan het bodemvreemde materiaal (o.a. kolengruis). De totale omvang van de verontreiniging is op basis van de resultaten uit onderhavig onderzoek vergroot ten opzichte van het voorgaande onderzoek. Deze wordt geschat op ca. 95 m³ met een gemiddelde diepte van 0,5 m. Het inpandige deel is niet onderzocht en het is onbekend hoe de sterke verontreiniging zich verhoudt met het inpandige deel. Voorgesteld wordt om in te stemmen met de aanbeveling uit het nader onderzoek van Terra Milieu om de bestaande dan wel bekende verontreiniging met zware metalen nabij de ondergrondse tank te verwijderen wanneer op locatie reconstructie-/graafwerkzaamheden zijn gepland. Ten behoeve van deze werkzaamheden zal een BUS-melding moeten worden opgesteld.

De omvang van de olieverontreiniging wordt nader bepaald en verwijderd. Het geval van ernstige bodemverontreiniging met zware metalen dient te worden gesaneerd bij de beoogde herontwikkeling. Hiervoor dient een BUS-melding of saneringsplan te worden opgesteld.

Voor het overige terrein zijn analytisch zijn enkele interventiewaarden met lood in de ondergrond aangetoond op een diepte van circa 1 tot 2 m-mv dan wel tussenwaarde met lood in de bovengrond aangetoond. Dit duidt op een sterk heterogeen diffuus verspreid voorkomen. Mogelijk zijn de verhogingen te realiteren aan het bodemvreemde materiaal dan wel de stedelijke ophooglaag. Door sterk heterogeen diffuus verspreid voorkomen wordt voorgesteld eventuele aanvullende onderzoeksinspanningen af te stemmen op de definitieve inrichtingsplannen. In combinatie met de verkregen onderzoeksresultaten is in afdoende mate beeld verkregen van de verontreinigingssituatie ter plaatse van deellocatie 1.

Op basis van definitieve inrichtingsplannen wordt het nut/noodzaak tot aanvullende onderzoekswerkzaamheden met het bevoegd gezag afgestemd.

Volledigheidshalve wordt opgemerkt dat ook is nagegaan of ter plaatse van het plangebied in de bodem sprake is van gesprongen explosieven. De gemeente Rotterdam heeft aangegeven dat de locatie onverdacht is verklaard ten aanzien van niet gesprongen explosieven op basis van de bij hen bekende info, zie ook bijlage 6. Dit vraagt dan ook niet om nadere aandacht.

6.7.3 Conclusie

Met de uitgevoerde onderzoeken is de bodemkwaliteit in grotendeels in voldoende mate vastgelegd. De omvang van de olieverontreiniging zal nader moeten worden bepaald en moeten worden verwijderd. Het geval van ernstige bodemverontreiniging met zware metalen dient te worden gesaneerd bij de beoogde herontwikkeling. Hiervoor dient een BUS-melding of saneringsplan te worden opgesteld. Aan voorgaande zal invulling worden gegeven, zodat het aspect bodem de uitvoerbaarheid van het plan niet in de weg staat.

6.8 Archeologie en cultuurhistorie

6.8.1 Algemeen

Rotterdam draagt sinds 1960 zorg voor het eigen archeologisch erfgoed en is in het bezit van een door het rijk verleende opgravingsbevoegdheid. Het doel van de Rotterdamse archeologie is: (1) te zorgen voor het behoud van archeologische waarden ter plaatse in de bodem; (2) te zorgen voor de documentatie van archeologische waarden indien behoud ter plaatse niet mogelijk is; (3) te zorgen dat de resultaten van het archeologisch onderzoek bereikbaar en kenbaar zijn voor derden.

De gemeente Rotterdam bezit een Archeologische Waardenkaart (AWK) en een vastgestelde lijst met Archeologisch Belangrijke Plaatsen (ABP's), die opgenomen zijn in de gemeentelijke

archeologieverordening. Genoemde beleidsinstrumenten moeten een tijdige en volwaardige inbreng van archeologische belangen bij ruimtelijke ontwikkelingen waarborgen. Dit instrumentarium sluit aan op en komt mede voort uit het rijksbeleid en het provinciale beleid dat naar aanleiding van het Europese 'Verdrag van Malta' is ontwikkeld.

Het vaststellen, waarderen en documenteren van archeologische waarden vindt binnen de archeologische monumentenzorg gefaseerd plaats. Na een bureau-onderzoek kan het nodig zijn een archeologische inventarisatie in het veld uit te voeren. De resultaten van de inventarisatie kunnen vervolgens leiden tot een aanvullend archeologisch onderzoek. De resultaten van laatstgenoemd onderzoek vormen het uitgangspunt bij de keuze om een vindplaats te behouden, op te graven, waarnemingen uit te voeren tijdens het bouwproject of geen verdere stappen te ondernemen.

6.8.2 Plangebied

Het plangebied maakt deel uit van een archeologisch kansrijk gebied. Op de Archeologische Waarden- en Beleidskaart Rotterdam (AWK 2005) wordt aan de locatie een zeer hoge archeologische verwachting toegekend. Conform het bestemmingsplan "Haringvliet" geldt ter plaatse van het plangebied een dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie – 1' en 'Waarde – Archeologie – 2'. Dit betekent dat het verboden is zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders bepaalde werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren of te doen c.q. te laten uitvoeren. Dit geldt voor bodemingrepen die dieper reiken dan respectievelijk 0 meter en een oppervlakte groter dan 200 m² dan wel dieper dan 1,5 meter maaiveld (ongeacht de oppervlakte van de bodemingreep). Met de beoogde ontwikkeling worden voornoemde drempelwaarden overschreden. Op dit moment is de exacte omvang van de bodemversturende werkzaamheden onbekend. Het BOOR zal in het kader van de omgevingsvergunning en op basis van een uitgewerkt funderingsplan toetsen of een archeologisch onderzoek noodzakelijk is. De op de gronden van toepassing zijnde dubbelbestemming blijft derhalve in dit bestemmingsplan van toepassing.

In de Cultuurhistorische Verkenning & Waardenstelling Waterstad-oost Rotterdam (november 2016) is de historie en ruimtelijke ontwikkeling van het gebied geheel beschreven, naast ook een beschrijving en waardering van de cultuurhistorische structuren en bebouwing voor het gehele gebied van het Haringvliet e.o (Waterstad-oost) en per deelgebied. Het plangebied bevindt zich binnen het deelgebied 'Haringvliet - zuid'.

Haringvliet Zuidzijde (bron: bestemmingsplan Haringvliet)



Onderstaande cultuurhistorische aspecten kunnen als waardevol en behoudenswaardig worden beschouwd:

- 1600 - 1850
 1. De hoogtes en het profiel van het Haringvliet, omdat deze nog altijd (nagenoeg) hetzelfde profiel heeft als het pre-industriële Haringvliet.
 2. Het ensemble van vooroorlogse panden aan Haringvliet en Oudehoofdplein, als de enige rij binnen- stadspanden uit de pre-industriële periode (16de –19de eeuw) die in Rotterdam bewaard zijn gebleven en oorspronkelijk zijn.
 3. Het historische dakenlandschap van de rij pre-industriële panden, voor zover niet verwijderd en afgeplat.
 4. Het silhouet en de plastiek van de achtergevels van de vooroorlogse panden aan het Haringvliet als uitdrukking van op Nederlandse schaal zeldzame, op recreatie en uitzicht ontworpen pre-industriële stadsarchitectuur.
 5. De achtergevelrooilijnen van de historische panden en de achtergevelrooilijn (rooilijn aan de Maasboulevard-zijde) van alle panden die er op aan sluiten, als uitdrukking van de lijn waar voor de aanleg van de Oosterkade de Maas heeft gestroomd.
 6. De brughoofdpleinen op de koppen van het Haringvliet, hoewel gewijzigd en in het oosten zelfs verschoven, als voorbeelden van de aan de bruggen en water gekoppelde verbijzonderde openbare ruimten in de Waterstad.
 7. De koppeling van het water van het Haringvliet met het Boerengat, als uitdrukking van de historisch-functionele verbinding van deze wateren en de grote rol die de Admiraliteit en Marine hier voor meer dan drie eeuwen in beide wateren gespeeld hebben.
 8. Het doorzicht over het Haringvliet naar het Witte Huis, als uitdrukking van het ruimtelijk systeem dat de havens tezamen vormden.
 9. De aanwezigheid van bomerijen langs de kade, als een openbaar inrichtingselement dat enigszins aansluit bij het historische profiel van voor de oorlog, en zelfs het historische profiel van de 17de t/m begin 20ste eeuw.
- 1850 - 1940
 10. De achtertuinen en - erven achter de panden van het Haringvliet, als uitdrukking van de compensatie die de gemeente in 1859 aan de bewoners van deze panden gaf voor het aantasten van hun uitzicht over de rivier met de aanleg van de Oosterkade en het Maasstation. Deze tuinen zijn tevens de enige (afgeleide) reminiscentie aan het verdwenen Maasstation.
 11. Het Oudehoofdplein als laatste restant van een kadeplein waarvan de maatvoering (dit inclusief de maatvoering van de toerit van Maasboulevard naar Spanjaardbrug) nog herinnert aan de Oudehoofdpoort die hier gestaan heeft.
 12. De Spanjaardsbrug, als enige restant van de bruggen van G.J. de Jongh en de enige vooroorlogse brug in dit gebied.
 13. Het ensemble van het Havenziekenhuis, als uitdrukking van het medische complex dat hier voor de oorlog zich heeft ontwikkeld, samen met het Ooglijders ziekenhuis.
- 1940 - 1965
 14. De in het water uitgebouwde kades aan de oost- en westkant van het Haringvliet zuidzijde als laatste restanten van de binnenhaven- en bedrijventerreinfunctie die dit gebied van 1940 tot 1985 had.
 15. De aanplantingen van de Boerengatkade ten noorden en ten zuiden van de Oostbrug, als locaties voor woningbouw zoals deze waren ingepland in het Basisplan.
- 1965 – 1985
 16. Geen cultuurhistorische waarden.
- 1985 – 2015
 17. Geen cultuurhistorische waarden.

De hoogtes en het profiel van het Haringvliet blijven met de beoogde ontwikkeling in basis behouden. Dit geldt ook zoveel mogelijk voor de rooilijnen. Alleen bouwhoogte en wijze van materialisering veranderd. Dit wordt echter op zodanige manier gedaan dat het ensemble van het Havenziekenhuis blijft behouden. opgemerkt wordt dat in de cultuurhistorische verkenning het Haringvliet 2-10 als beeldbepalend is aangewezen. Op basis van gewijzigde inzichten gaat het echter niet om het gehele gebouw, maar

alleen om het oudste deel van het Havenziekenhuis, zie ook onderstaande figuur.

Karakteristieken van het Havenziekenhuis Het in 1937 opgerichte Havenziekenhuis is door architect ir. B.J.K. Cramer in de stijl van het vooroorlogs functionalisme gebouwd ontworpen als een stedelijk blok in vijf bouwlagen. In 1957 werd dit gebouw naar het westen met twee traveeën uitgebreid in dezelfde architectuur en met dezelfde materialisering en kleurstelling. Deze bescheiden uitbreiding werd ook twee lagen hoger gebouwd dan het oorspronkelijke deel. Tevens werden vensters in de westelijke zijwand opgenomen. Dit oudste bouwdeel van het Havenziekenhuis is in het bestemmingsplan Haringvliet als beeldbepalend object aangegeven. In 1965 werd de grootste uitbreiding van het ziekenhuis in oostelijke richting gerealiseerd, een volledig nieuwe vleugel aan het Haringvliet. Het Havenziekenhuis uit 1937 was een voor die tijd een modern, functionalistische gebouw met nieuwe constructiemethoden en een moderne indeling. Het was oorspronkelijk ontsloten vanaf de tuinzijde. Het gebouw had aan de Haringvliet- zowel als aan de Oosterkadezijde grote raamoppervlakken met van origine ranke stalen ramen met roedenverdeling. Deze zijn waarschijnlijk in de jaren 70 vervangen door aluminium ramen met behoud van de oorspronkelijke indeling.	De vensters zijn niet direct aan elkaar gekoppeld waardoor niet echt gesproken kan worden van bandgevels. Het gevelmetselwerk wordt gekenmerkt door een gele lange, smalle baksteen, die in klezorverband (met staande tand) is vermeteld. Er is een expressieve, op monumentaliteit ontworpen erker aangebracht op de eerste verdieping langs het Haringvliet. De begane grondgevel langs het Haringvliet heeft geen ontsluiting meer, maar is wel als open plint vormgegeven. Aan de Maaszijde zijn de vensters met een diepe negge in de gevel teruggeleegd, om zodoende ruimte te bieden voor een gesmeed stalen hekwerken en Franse balkons. Deze zijde was ontworpen op de zon en het uitzicht. Het ziekenhuis is van belang vanwege de bestemming die verbonden is met de betekenis van het gebied vóór het bombardement van 14 mei 1940, waarin het gebied gekenmerkt werd door haven- en handelsactiviteiten; En tevens is het gebouw van belang als goed voorbeeld van een functionele en/of typologische ontwikkeling typerend voor de Waterstad in de periode van de pre-industriële stad en de periode 1850-1940. J. Bijnen 3 september 2018	
--	---	--

Beboud en restauratie van het beeldbepalende deel van het Havenziekenhuis, incl. herstel kozijnen, gevel, etc. Afstand 10m bebouden tot westgevel. Bij voorkeur in samenwerking met een restauratie-architect.

Het beeldbepalende object heeft, in tegenstelling tot de monumenten, geen juridische status op grond van de Monumentenwet 1988 en de Monumentenverordening Rotterdam 2010. Om te borgen dat dit ook in de toekomst dit deel van de bebouwing gehandhaafd blijft wordt dit deel voorzien van een dubbelbestemming 'Waarde - Cultuurhistorie'.

6.8.3 Conclusie

Met het opnemen van een dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 1', 'Waarde - Archeologie 2' en 'Waarde - Cultuurhistorie' zijn de gronden mede bestemd voor behoud van de aan de gronden eigen zijnde archeologische- en cultuurhistorische waarden.

6.9 Externe veiligheid

6.9.1 Algemeen

Externe veiligheid gaat over risico's voor de omgeving als gevolg van handelingen met gevaarlijke stoffen, zoals productie, op- en overslag en transport. Rotterdam, met zijn haven en vele industriële activiteiten, is bij uitstek een stad waar externe veiligheid een grote rol speelt. Daarnaast vindt in de regio veel transport van gevaarlijke stoffen plaats. Dat Rotterdammers daardoor gemiddeld een groter risico lopen betrokken te raken bij een incident met gevaarlijke stoffen is evident. Verantwoord omgaan met die risico's is een belangrijke opgave voor Rotterdam. Het reduceren en beheersen van deze risico's is het terrein van externe veiligheid.

Externe veiligheid heeft betrekking op inrichtingen (risicovolle bedrijven), transport (water, weg, spoor en buisleidingen) en luchthavens. In het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) worden

veiligheidsnormen opgelegd aan bedrijven die een risico vormen voor personen buiten het bedrijfsterrein. Vervoerders van gevaarlijke stoffen over de Rijksinfrastructuur (weg, spoorweg en water) moeten gebruik maken van het Basisnet, het hiervoor landelijk aangewezen netwerk. De wetgeving over het Basisnet is vastgelegd in een stelsel van wetten en regels die samen de “Wet Basisnet” worden genoemd. Voor de ruimtelijke ordening in relatie tot het Basisnet zijn het Besluit externe veiligheid transportroutes en de Regeling Basisnet van belang. Er is aparte wetgeving voor vuurwerk en explosieven voor civiel gebruik. Voor de oevers van de Nieuwe Waterweg en de Nieuwe Maas heeft de provincie in artikel 11 van haar Verordening Ruimte een veiligheidszone van 25 meter vastgesteld, waarin geen bebouwing is toegestaan. Voor buisleidingen geldt het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb).

In de wetgeving zijn grenswaarden vastgelegd voor het plaatsgebonden risico (PR) en een oriënterende waarde voor het groepsrisico (GR). Deze hebben als doel zowel individuen als groepen burgers een minimum beschermingsniveau te garanderen tegen een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het PR is de kans dat iemand overlijdt door een ongeval met gevaarlijke stoffen in zijn omgeving. Dit risico zegt iets over de kans op een ongeval met dodelijke slachtoffers. Het GR is de kans dat meerdere personen tegelijk dodelijk slachtoffer worden van een ongeval met gevaarlijke stoffen in hun omgeving. Daarbij wordt bijvoorbeeld gerekend met tien, honderd of duizend slachtoffers tegelijk. Dit risico zegt iets over de omvang van een ongeval en de maatschappelijke ontwrichting. Het GR kent geen wettelijke normen of grenswaarden, maar een oriënterende waarde en een verantwoordingsplicht door het bevoegd gezag.

Rotterdams beleid

De wetgever biedt gemeenten beleidsvrijheid om groepsrisicobeleid te formuleren dat recht doet aan lokale omstandigheden. In Rotterdam is dit vastgelegd in het Beleidskader Groepsrisico. Daarin streeft Rotterdam voor stad en haven naar een situatie waarbij het groepsrisico voor alle nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen en/of uitbreiding van risicovolle activiteiten zo laag mogelijk is. Bij voorkeur een situatie die de oriëntatiewaarde niet overschrijdt. Deze ambitie krijgt vorm door, ongeacht de hoogte van het GR ten opzichte van de oriëntatiewaarde, te streven om het GR niet toe te laten nemen, waarbij een afname de voorkeur geniet. Indien dit niet realistisch is wordt door middel van maatwerk gestreefd naar een zo laag mogelijk GR. Bij een toename van het groepsrisico als gevolg van een plan, of een overschrijding van de oriënterende waarde is advies nodig van de Veiligheidsregio Rotterdam Rijnmond (VRR).

6.9.2 Plangebied

De beoogde ontwikkeling betreft de realisatie van kwetsbare objecten conform wetgeving op het gebied van externe veiligheid. In het kader van de externe veiligheid zijn nabij de beoogde ontwikkeling een aantal risicobronnen gesitueerd. Op nog grotere afstand van het plangebied bevinden zich geen verdere risicobronnen waarvan het plangebied binnen diens invloedsgebied is gelegen.

Sprake is van de volgende mogelijk relevante risicobronnen (zie figuur 6.2):

1. Transport van gevaarlijke stoffen over de waterweg de Nieuwe Maas;
2. Transport van gevaarlijke stoffen over het nabijgelegen spoortraject;
3. Een benzineservicestation aan de Maaskade 33;
4. Ammoniakinstallatie aan de Nassaukade 3.

Figuur 6.2 Uitsnede risicokaart (Bron: QRA, zie bijlage 7)



Transport van gevaarlijke stoffen over de Nieuwe Maas

Ten zuiden van de beoogde ontwikkeling is de waterweg de Nieuwe Maas gelegen. De beoogde bebouwing is op circa 90 meter van de Nieuwe Maas gelegen. Deze waterweg valt onder de werkingssfeer van het Basisnet en wordt benoemd in bijlage II van de Regeling Basisnet. Deze waterweg behoort tot de binnenvaartroute 'Corridor Rotterdam – Duitsland'. Conform het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) en de bijbehorende Regeling Basisnet kan het zijn dat beperkingen worden gesteld aan ruimtelijke ontwikkelingen binnen een zone van 200 meter aan weerszijden van een transportroute. De Nieuwe Maas bevindt zich op minder dan 200 meter afstand van de beoogde ontwikkeling, hetgeen betekent dat de externe veiligheidsrisico's nader inzichtelijk gemaakt te worden middels een kwantitatieve risicoanalyse (QRA).

Voor de ontwikkeling is dan ook een QRA uitgevoerd, zie bijlage 7. Daaruit volgt dat de beoogde ontwikkeling niet gelegen is binnen een plaatsgebonden risicocontour van 10^{-6} per jaar, aangezien voor de Nieuwe Maas geen sprake is van een risicocontour van 10^{-6} per jaar die verder reikt dan de oever. Aan deze grenswaarde wordt aldus voldaan.

Uit de berekening van het groepsrisico volgt dat sprake is van een lichte toename van het groepsrisico. De oriëntatiewaarde wordt echter niet overschreden en het groepsrisico is lager dan 10% van de oriëntatiewaarde. Een verantwoording van het groepsrisico is daarom conform artikel 8 van het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) niet aan de orde. Ondanks dat een verantwoording conform artikel 8 van het Bevt niet aan de orde is, dient conform artikel 7 Bevt, onafhankelijk van de hoogte van het groepsrisico voor ruimtelijke ontwikkelingen binnen het invloedsgebied van transport van gevaarlijke stoffen, aandacht besteed te worden aan de mogelijkheden tot voorbereiding van bestrijding en beperking van de omvang van een ramp en de mogelijkheden voor personen om zich in veiligheid te brengen indien een ramp zich voordoet.

Vanuit het gemeentelijk beleid inzake externe veiligheid gelden geen aanvullende eisen met betrekking tot de verantwoording van het groepsrisico, aangezien het groepsrisico lager ligt dan 0,1 maal de oriëntatiewaarde.

Transport over het spoortraject Rotterdam - Lombardijen - Rotterdam CS

Ten westen van de beoogde ontwikkeling is het spoortraject 'Rotterdam Lombardijen – Rotterdam CS' gelegen. Dit spoortraject valt eveneens onder de werkingssfeer van het Basisnet en wordt benoemd in bijlage II van de Regeling Basisnet. Deze spoorweg bevindt zich echter op circa 300 meter afstand van de beoogde ontwikkeling, hetgeen betekent dat de externe veiligheidsrisico's niet kwantitief nader inzichtelijk gemaakt hoeven te worden; dit moet alleen wanneer de ontwikkeling zich binnen 200 meter van het spoor bevindt. Wel bevindt de beoogde ontwikkeling zich binnen het invloedsgebied (maximaal > 4.000 meter) van deze spoorweg, aangezien hierover giftige vloeistoffen en brandbare en toxische

gassen worden getransporteerd. Dit betekent dat in principe wel een kwalitatieve afweging moet worden gemaakt waarom de ontwikkeling op deze locatie kan worden toegestaan. Aangezien het spoortraject ter hoogte van het plangebied echter ondergronds is gelegen, vraagt dit in dit geval niet om een nadere beschouwing.

Benzineservicestation

Op circa 375 meter afstand bevindt zich aan de Maaskade 33 een benzineservicestation van Exploitiatiemaatschappij Bunker-Rama BV. Er is geen sprake van een risicovolle inrichting in het kader van het Besluit externe veiligheid inrichtingen. (Bevi) Dit station is daarnaast op een ruime afstand gelegen en vormt aldus geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

Ammoniakkoeinstallatie

Aan de Nassaukade, op circa 670 meter afstand van het plangebied, is sprake van een ammoniakkoeinstallatie. Dit betreft een installatie van Unilever BCS Sourcing Nederland B.V. Er is hierbij sprake van een risicovolle inrichting in het kader van het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) waarbij het plaatsgebonden risico van 10^{-6} per jaar als gevolg van de machinekamer binnen de inrichting is gelegen. Daarnaast is deze installatie op een ruime afstand gelegen en vormt daarmee geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

Verantwoording

In voorliggende situatie wordt de oriëntatiewaarde niet overschreden en ligt het groepsrisico lager dan 10% van de oriëntatiewaarde. Hiermee is conform wet- en regelgeving op het gebied van externe veiligheid geen uitgebreide verantwoording van het groepsrisico noodzakelijk. Wel dienen de mogelijkheden tot voorbereiding en beperking van de omvang van een ramp of zwaar ongeval en de zelfredzaamheid van personen die zich bevinden binnen het invloedsgebied beschouwd te worden.

In de voorliggende situatie is het maatgevende ongevalsscenario de 'toxische wolk'. De mogelijke maatregelen ten einde de zelfredzaamheid en de beheersbaarheid te bevorderen zullen zich dan ook voornamelijk op dit scenario moeten richten.

Wat betreft de toxische wolk zijn eenvoudige maatregelen mogelijk, zoals centraal en eenvoudig uitschakelbare en afsluitbare ventilatievoorzieningen en luchtbehandelingsinstallaties (hetgeen met de komst van de Omgevingswet ook verplicht wordt gesteld).

De aanwezige personen betreffen naar verwachting hoofdzakelijk volwassenen. Er wordt aangenomen dat geen of in zeer beperkte mate personen met een lichamelijke of geestelijke beperking binnen het plangebied aanwezig zullen zijn. Zodoende zal geen sprake zijn van een hoge concentratie van "verminderd zelfredzame" personen. Er worden weliswaar ter plaatse van het plangebied zorgfuncties mogelijk gemaakt, maar hier zullen naar alle verwachting geen beperkt zelfredzame personen voor langere tijd verblijven. Dit betekent dat de personen die aanwezig zijn zelfstandig kunnen vluchten ten tijde van een ongeval met gevaarlijke stoffen in de nabijheid van het plangebied. In het ontwerp zal rekening gehouden worden met vluchtwegen en ontsnappingsmogelijkheden voor aanwezige personen.

De toekomstige bevolking dient goed geïnformeerd te worden over hoe te handelen bij een calamiteit. Hiertoe zal een adequaat ontruimings- en alarmeringsplan opgesteld moeten worden. Dit zal waarschijnlijk als voorwaarde in de omgevingsvergunning worden opgenomen. Het is immers raadzaam om te voorzien in duidelijke instructies en communicatie ten tijden van een mogelijke ramp. Indien nodig zal tevens een calamiteitenplan opgesteld worden.

De VRR heeft aangegeven dat er geen relevante fysieke veiligheidsaspecten zijn geconstateerd. Wel adviseert de VRR bij de ontwikkeling zorg te dragen voor toereikende bereikbaarheid en bluswatervoorzieningen, zodat de hulpdiensten bij een incident adequaat kunnen optreden. De regionaal vastgestelde 'Handleiding advies bluswater en bereikbaarheid VRR' biedt de mogelijkheden om daar invulling aan te geven. Met voorgaand advies zal rekening worden gehouden.

6.9.3 Conclusie

Het plangebied ligt binnen het invloedsgebied van een transportroute met gevaarlijke stoffen, namelijk de Nieuwe Maas. Ten gevolge van de beoogde ontwikkeling is middels onderzoek aangetoond dat geen sprake is van een PR en het GR onder de oriëntatiewaarde blijft. Uit de verantwoording blijkt daarnaast dat de zelfredzaamheid, bestrijdbaarheid en bereikbaarheid van het plangebied als voldoende worden beschouwd. Hiermee wordt voldaan aan de van toepassing zijnde regels en beleidskaders. Het aspect externe veiligheid levert daarmee geen belemmering op voor de beoogde ontwikkeling.

6.10 Natuur

6.10.1 Algemeen

Per 1 januari 2017 heeft de Wet natuurbescherming (Wnb) onder meer de Flora- en faunawet en de Natuurbeschermingswet vervangen. De Wet natuurbescherming is de Nederlandse implementatie van het Europese natuurbeleid zoals vastgelegd in de Habitatrichtlijn, de Vogelrichtlijn en in de verdragen van Bern en Bonn.

- De Wet natuurbescherming heeft de volgende doelstellingen:
- het behouden en ontwikkelen van natuur;
- het behouden en herstellen van de biodiversiteit;
- het duurzaam kunnen blijven inzetten van natuur voor ecosysteemdiensten;
- het realiseren van samenhangend beleid gericht op het behoud van waardevolle landschappen vanwege hun maatschappelijke functies.

De Wet natuurbescherming verwezenlijkt bovenstaande doelen via; actieve natuurbescherming, gebiedsbescherming, soortbescherming en algemene zorgplicht voor natuur.

Gebiedsbescherming

Natura 2000-gebieden worden beschermd op basis van de Habitatrichtlijn (HR). Deze gebieden zijn aangewezen als Natura-2000 gebied omdat er bijzondere habitattypen en/of bijzondere plant- en diersoorten aanwezig zijn. Laatstgenoemde kunnen van stikstofgevoelige habitattypen afhankelijk zijn. Vanaf 1 juli 2015 is gewerkt met de PAS: de Programmatische Aanpak Stikstof. De PAS is het beleid waarmee Nederland het hoofd bood aan de problematiek rond stikstof en natuur. In de PAS zijn alle Natura 2000-gebieden opgenomen waarbinnen ten minste één stikstofgevoelig habitatype voorkomt dat te maken heeft met overbelasting door stikstof. Dit is het geval voor 117 van de ruim 160 Natura 2000-gebieden.

Met een recente uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State is het Programma Aanpak Stikstof komen te vervallen (ECLI:NL:RVS:2019:1603). De uitspraak heeft een aantal belangrijke gevolgen voor toekomstige en bestaande ontwikkelingen. Zo zijn de eerder geldende drempelwaarden komen te vervallen. Een ruimtelijke ontwikkeling kan leiden tot een toename van de stikstofdepositie ter plaatse van stikstofgevoelige Natura 2000-gebieden. Deze toename van stikstofdepositie kan het gevolg zijn van de realisatiefase (bouwwerkzaamheden) en de gebruiksfase (het gebruiken van het plan).

Op het moment dat een ontwikkeling leidt tot een toename van stikstofdepositie vraagt dit om nadere aandacht. Wanneer sprake is van een bijdrage zal worst case een passende beoordeling gemaakt moeten worden. In geval van een bestemmingsplanprocedure leidt dit tot een planMER-plicht.

Soortenbescherming

Ook het aspect 'soortbescherming' vindt sinds 1 januari 2017 zijn wettelijk kader in de Wet natuurbescherming; deze wet beschermt de in deze wet aangemerkte soorten planten en dieren, ongeacht waar die zich bevinden. Om de instandhouding van de beschermde soorten te waarborgen moeten negatieve effecten op de instandhouding worden voorkomen. Hiertoe zijn in de wet verschillende verbodsbepalingen geformuleerd en zijn de soorten onderverdeeld in twee groepen:

- strikt beschermde soorten, volgend uit de Vogel- en Habitatrichtlijn;
- alle overige beschermde soorten, waaronder die uit de Rode Lijst.

Welke soorten planten en dieren wettelijke bescherming genieten, is vastgelegd in de bijlage van de Wet natuurbescherming. Dat houdt in dat, bij planvorming, uitdrukkelijk rekening gehouden moet worden met gevolgen, die ruimtelijke ingrepen hebben, voor instandhouding van de beschermde soort.

Rotterdams beleid

Op 18 maart 2014 is door B&W de Rotterdamse Natuurkaart vastgesteld. Het doel van de Natuurkaart Rotterdam is om de omgevingskwaliteit te verbeteren door meer rekening te houden met de ecologische kansen op ontwikkellocaties. Ingezet wordt op het verbinden van gebieden waar ecologische kwaliteit aanwezig is en deze gebieden ook te verbinden met Natuurnetwerk Nederland. Het plangebied maakt geen deel uit van een kerngebieden of van een (potentiële) binnenstedelijke ecologische verbindingen.

6.10.2 Plangebied

Het bestemmingsplangebied is vrijwel helemaal bestraat en geasfalteerd. Het aanwezige groen bestaat vooral uit gras langs de wegen en de aanwezigheid van enkele bomen. Daarnaast is reeds bebouwing aanwezig welke is voorzien van platte daken.

Gebiedsbescherming

De Wet natuurbescherming is één van de belangrijkste kaders voor gebiedsbescherming van natuurwaarden. Deze wet regelt de bescherming van gebieden die als Natura 2000-gebied zijn aangewezen. Wanneer in of in de nabijheid van een dergelijk gebied een activiteit plaatsvindt die leidt tot nadelige effecten op de natuurdoelstellingen van het gebied, dan dient hiervoor een vergunning te worden aangevraagd.

Daarnaast bestaan gebieden die deel uitmaken van het Natuurnetwerk Nederland (voorheen Ecologische Hoofdstructuur); deze gebieden worden beschermd via het ruimtelijk ordeningsrecht (Barro en/of provinciale structuurvisies en bestemmingsplannen). Het meest nabij gelegen Natura 2000-gebied is Oude Maas, op circa 9 kilometer afstand tot het plangebied. Op circa 10 kilometer is Natura 2000-gebied Boezems Kinderdijk gelegen. De in het bestemmingsplan mogelijk gemaakte ontwikkelingen hebben op voorhand geen negatief effect op de instandhoudingsdoelstellingen van dit Natura 2000-gebied. Hiervoor is de afstand tussen het bestemmingsplangebied en het Natura 2000-gebied te groot. Volledigheidshalve is een stikstofdepositieonderzoek uitgevoerd voor zowel de aanleg als de gebruiksfase, zie bijlage 13. Daaruit volgt dat geen sprake is van een toename van stikstofdepositie ter plaatse van de daarvoor gevoelige gebieden, zodat dit aspect niet om nadere aandacht vraagt.

De Nieuwe Maas, gelegen ten zuiden van het plangebied behoort tot het Natuurnetwerk Nederland en is gelegen op een afstand van circa 100 meter. Gezien deze afstand heeft de ontwikkeling geen effect op dit gebied.

Soortbescherming

Ook het aspect 'soortbescherming' vindt sinds 1 januari 2017 zijn wettelijk kader in de Wet natuurbescherming; deze wet beschermt de in deze wet aangemerkte soorten planten en dieren, ongeacht waar die zich bevinden. Om de instandhouding van de beschermde soorten te waarborgen moeten negatieve effecten op de instandhouding worden voorkomen. Hiertoe zijn in de wet verschillende verbodsbepalingen geformuleerd en zijn de soorten onderverdeeld in twee groepen:

- strikt beschermde soorten, volgend uit de Vogel- en Habitatrichtlijn;
- alle overige beschermde soorten, waaronder die uit de Rode Lijst.

Bij de voor het bestemmingsplan uitgevoerde Flora- en Faunatoets is nagegaan door welke beschermde soorten het plangebied wordt gebruikt danwel geschikt is.

Uit de uitgevoerde quick scan flora en fauna (zie bijlage 10) volgt dat behalve vleermuizen geen beschermde dier- en plantsoorten ter plaatse van het plangebied aanwezig zijn, zie ook tabel 6.1. Wel is het mogelijk dat met de plannen vaste rusten verblijfplaatsen worden aangetast van de in de Wet natuurbescherming beschermde vleermuizen.

6.4. Overzicht onderzochte soortgroepen en onderzoeksresultaten in het plangebied (Bron, quick scan flora en fauna, zie ook bijlage 10)

Soort(groep)	Ingreep verstorend	Nader onderzoek	Ontheffing	Bijzonderheden/opmerkingen
Vleermuizen	Mogelijk	Ja	Mogelijk	Nader onderzoek naar verblijfsfunctie voor vleermuizen.
Grondgebonden zoogdieren	Nee	Nee	Nee	Geen beschermde soorten aanwezig.
Vogels	Nee*	Nee	Nee	* zie zorgplicht vogels hoofdstuk 6.
Amfibieën en reptielen	Nee	Nee	Nee	Geen beschermde soorten aanwezig.
Vaatplanten	Nee	Nee	Nee	Geen beschermde soorten aanwezig.
Overige soorten	Nee	Nee	Nee	Geen beschermde soorten aanwezig.

Vanwege de mogelijke aanwezigheid van vleermuizen is een nader onderzoek hiernaar uitgevoerd, zie bijlage 11. Daaruit blijkt dat in de Havenpolikliniek 1 zomerverblijf is aangetroffen. Door voortschrijdend inzicht is de ecooloog tot de conclusie gekomen dat ten onrechte een aantal waarnemingen niet zijn bestempeld als een aanwezige verblijfplaats. Vanuit een worst case benadering wordt er daarom van uitgegaan dat naast de vastgestelde zomerverblijfplaats nog drie paarverblijfplaatsen van de gewone dwergvleermuis aanwezig zijn in het plangebied. Op 4 augustus 2020 zijn door een deskundig ecooloog van IDDS daarom twaalf vleermuiskasten van het type Almovodar opgehangen. Daarnaast is vanwege de beoogde werkzaamheden op 23 december 2020 een ontheffing in het kader van de Wet natuurbescherming aangevraagd. De verblijfplaatsen van vleermuizen zijn goed te mitigeren (en deze maatregelen reeds zijn getroffen). De ontheffing is op 15 maart 2022 verleend (zie ook bijlage 12). Bij de planrealisatie zal rekening worden gehouden met de in de ontheffing opgenomen voorwaarden en daarmee levert het aspect natuur geen belemmeringen op voor de voorgenomen ontwikkeling.

6.10.3 Conclusie

Gezien het bovenstaande is de conclusie dat het bestemmingsplan aanvaardbaar is vanuit het oogpunt van de Wet natuurbescherming.

6.11 Bezonnin

6.11.1 Algemeen

Voor de beoordeling van bezonnin van wonin gen gelden geen landelijke normen. Om een indruk te krijgen van de bezonninssituatie wordt in de praktijk voor een bestemmingsplanprocedure vaak gebruik gemaakt van de 'lichte TNO- norm'. Een gebouw voldoet aan deze norm wanneer er gedurende twee uren per etmaal bezonnin mogelijk is in de periode van 19 februari tot en met 21 oktober. In paragraaf 3.3.9 is de hoogbouwvisie van de gemeente uiteengezet. Binnen de gemeente Rotterdam is gekozen voor een specifieke aanpak, beschreven in de Hoogbouwvisie 2019, waarbij de nadruk niet ligt op de omringende bebouwing, maar juist op de openbare ruimte rond het plan. In de gebieden en plekken die zijn aangewezen, de zogenaamde sunspots, mag géén verslechtering plaatsvinden binnen de aangewezen tijden van het gebruik. Daarnaast zijn er plekken die een specifieke dan wel representatieve kwaliteit hebben voor de stad en waar zon belangrijk is. Hier mag de schaduw maximaal toenemen met 1 uur binnen de aangegeven tijden. De overige gebieden, met straten en bestaande gebouwen met wonin gen en winkels, die buiten de aangewezen plekken vallen mogen maximaal 2 uur extra schaduw hebben t.o.v. de huidige situatie. De genoemde tijden gelden binnen de maatgevende periode (21 maart tot 21 september) en gelden vanaf de Rotterdamse laag (onderbouw). Daarnaast dient voldaan te worden aan het afwegingskader bezonnin (zie paragraaf 3.3.10).

6.11.2 Plangebied

Het plangebied is aangewezen als een gebied met basiskwaliteit. Ten noorden van het gebied ligt het Oostplein welke in de Hoogbouwvisie is aangewezen als plek met een specifieke kwaliteit waar geringe verslechtering is toegestaan. Dit betekent dat de schaduw maximaal mag toenemen met 1 uur binnen de aangegeven tijden. Voor de naastgelegen representatieve ruimte 'Oostplein' zijn de volgende tijden en bezonningsuren opgenomen: tussen 9 en 18 uur moet op 21 juni minimaal 6,5 uur zon zijn en op 21 september minimaal 6 uur.

Figuur 6.3. Uitsnede hoogbouwvisie



Door Mecanoo is een bezonningsstudie uitgevoerd, zie bijlage 8. Daaruit volgt dat de ten noorden van de ontwikkeling gelegen woningen in de ochtend schaduw ondervinden als gevolg van de beoogde bebouwing. In de loop van de middag is echter helemaal geen sprake meer van schaduwwerking ter plaatse van deze woningen. De woningen in de Hoge Wiek ondervinden alleen schaduw vanaf 16.00 uur. De ontwikkeling voldoet aan zowel de bezonningseisen uit de Hoogbouwvisie als aan de uitgangspunten van het Afwegingskader bezonning. Hiermee levert het aspect bezonning geen knelpunten op.

Figuur 6.4 Bezonningssituatie 21 september (Bron Mecanoo, d.d. 8 juni 2020)



6.11.3 Conclusie

Het aspect bezonning voldoet aan de van toepassing zijnde kaders.

6.12 Windhinder

6.12.1 Algemeen

Voor het aspect windhinder bestaat geen wettelijk kader. Hiervoor wordt in de praktijk aangesloten bij de Nederlandse Norm (NEN 8100). Een windonderzoek wordt geadviseerd bij het mogelijk maken van gebouwen hoger dan 30 meter. In de NEN 8100 wordt gewerkt met uurgemiddelde windsnelheden (m/s) gerelateerd aan de overschrijdingskans in percentage van uren per jaar. In een tabel is voor verschillende situaties en activiteiten een beoordeling van het windklimaat gegeven. Welke windsnelheid nog behaaglijk is hangt af van:

- de temperatuur
- de door mensen gedragen kleding en
- hun activiteiten

Windhinder treedt op rond hoge gebouwen. Hier is sprake van verhoogde windsnelheden. Hierdoor kan het verblijf in de directe omgeving van deze gebouwen onaangenaam of zelfs gevaarlijk zijn. Door onderzoek (computeranimatie of windtunnelonderzoek) kan vooraf worden vastgesteld of bij een bepaald stedenbouwkundig ontwerp windhinder of windgevaar zal optreden. Ook kan bekeken worden welke maatregelen mogelijk zijn om windhinder te voorkomen of te beperken.

Een windhinderonderzoek is vooral bij hoogbouw gewenst. Om windhinder te voorkomen kan bijvoorbeeld de openbare ruimte tussen hoge gebouwen worden overkapt. Ook het overdekken van winkelcentra onder hoogbouw is een goede oplossing. De beoordeling van windhinder is nodig vanuit een goede ruimtelijke ordening. Daarvoor is het in kaart brengen van mogelijke windhinder of windgevaar nodig.

6.12.2 Plangebied

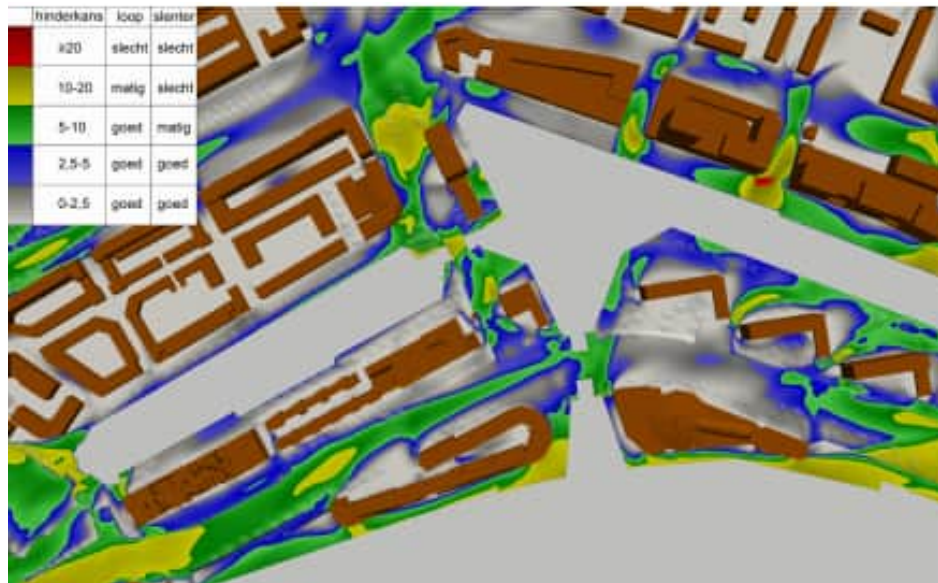
Aangezien sprake is van hoogbouw is een windhinderonderzoek uitgevoerd, zie bijlage 9. Voor de uitvoering van het onderzoek is gebruik gemaakt van Computational Fluid Dynamics (CFD). Het toekomstige windklimaat wordt beoordeeld op basis van de uitgevoerde CFD- berekeningen, de windstatistiek van de betreffende locatie en de grenswaarden betreffende windhinder en windgevaar.

Resultaten windhinder

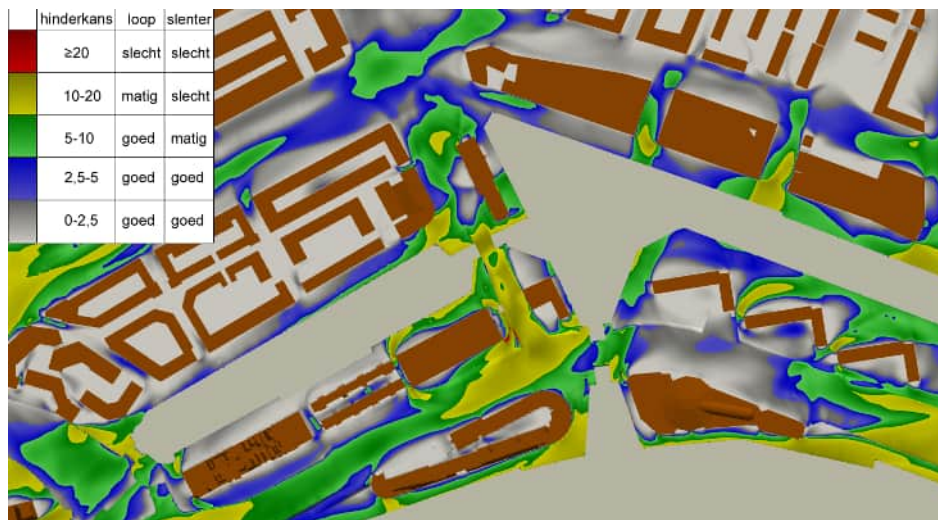
In figuur 6.6 wordt in een horizontale doorsnede op hoofdhoogte (1,75 meter boven plaatselijk

maaiveldniveau) de berekende hinderkans met kleurcontouren voor de beoogde bebouwingssituatie weergegeven. De kleuren zijn afgestemd op de beoordelingscriteria uit de NEN 8100. Bij de beoordeling van het windklimaat is wederom onderscheid gemaakt tussen de categorieën doorlopen en slenteren. In figuur 6.6 is het berekende windklimaat in de huidige situatie weergegeven en in figuur 6.7 en 6.8 het berekende windklimaat van de beoogde situatie. Aangezien sprake is van een gecoördineerde procedure wordt niet alleen de maximaal planologische situatie inzichtelijk gemaakt en ter indicatie ook het windklimaat behorend bij het voorziene bouwplan.

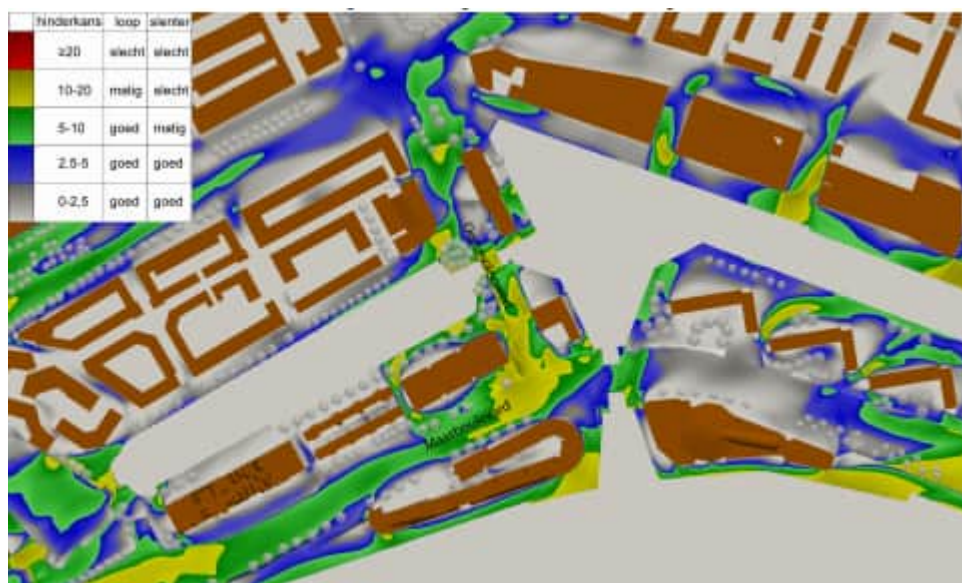
Figuur 6.6 Het berekende windklimaat in de huidige situatie (Peutz, d.d. 19 september 2022)



Figuur 6.7 Het te verwachten windklimaat in de maximaal planologische situatie (Peutz, d.d. 19 september 2022)



Figuur 6.8 Het te verwachten windklimaat voor de beoogde bebouwingssituatie (Peutz, d.d. 19 september 2022)



Op basis van een vergelijking van de windklimaten in de huidige en de geplande situatie, volgt dat het windklimaat naar verwachting ongunstiger zal worden op voor voetgangers toegankelijk gebied. In eerste plaats komt dit door de grote bouwhoogte van het plan. Dit zorgt ervoor dat veel wind door de gevels wordt opgevangen en vervolgens bij rechthoekige gebouwen deels naar beneden afbuigt richting het maaiveld (oftewel een valwind veroorzaakt). Opgemerkt wordt dat een aanzienlijk deel van het met een matig tot slecht windklimaat voor lopen samen valt met voor voetgangers ontoegankelijk gebied (de weg). Een slecht windklimaat treedt daarbij alleen op in de maximaal planologische situatie.

Met betrekking tot de positionering van de entrees dient rekening gehouden te worden met het te verwachten windklimaat rondom de gebouwhoeken. Indien gebouwentrees zijn gepland op een locatie met een hogere hinderkans worden windafschermende maatregelen geadviseerd. Hierbij kan worden gedacht aan schermen haaks op de gevel of het plaatsen van de entree in een nis. Aangezien het beoogde ontwerp hier rekening mee zal houden en de entrees niet zijn gesitueerd op een locatie met een hogere hinderkans is het treffen van maatregelen in dat geval niet aan de orde.

Opgemerkt dient te worden dat het windremmende effect van de geplande begroeiing, gezien het beperkte effect bij jonge aanplant, niet in de berekening is meegenomen. In de geplande situatie zijn bomen gepland langs de Maasboulevard, waar sprake is van een matig windklimaat. Ten gevolge van deze geplande begroeiing zal de hinderkans hier afnemen, waardoor het windklimaat in de praktijk gunstiger zal zijn. Bij de selectie van begroeiing dient rekening te worden gehouden met het windklimaat, bijvoorbeeld door te kiezen voor windbestendige, bladhoudende of meertakkige begroeiing.

Op basis van een vergelijking van het te verwachten windklimaat in de geplande situatie met dat in de situatie met een maximale invulling van het bestemmingsplan, volgt dat de vorm van het ontwerp van de nieuwbouw zorgt voor een verbetering van het te verwachten windklimaat ten opzichte van de maximale invulling van het bestemmingsplan. In eerdere ontwerpstadia is het nieuwbouwplan aangepast, waardoor vooral op voor voetgangers toegankelijke locaties het windklimaat beter is voor het nieuwbouwplan. Direct aan de gevels van de nieuwbouw is het windklimaat ongunstiger bij de maximale invulling van het bestemmingsplan.

Resultaten windgevaar

Op basis van de berekeningen bevinden zich in het gebied rond de geplande nieuwbouw locaties waar een beperkt risico op windgevaar te verwachten is. Dit zijn de geel gemarkeerde gebieden in figuur 6.9 en 6.10/ Dit zijn twee gebieden ten oosten van de toren. Het grootste deel van deze gebieden valt samen met de Oostmolenwerf. De andere ligt direct aan de zuidoostelijke gebouwhoek. Ook voor windgevaar wordt duidelijk dat het nieuwbouwplan een verbeterd (kleiner) risico vormt op het voorkomen van windgevaar ten opzichte van de maximale invulling van het bestemmingsplan.

Figuur 6.9 Het te verwachten windgevaar in de maximaal planologische situatie (Peutz, d.d.

19 september 2022)



Figuur 6.10 Het te verwachten windgevaar in de beoogde bebouwingssituatie (Peutz, d.d. 19 september 2022)



In de toekomst zal sprake zijn de ontwikkeling waarbij de Hoge Wiek op de hoek van de Maasboulevard en Oostmolenwerf in Rotterdam wordt gesloopt en vervangen door nieuwbouw. De invloed van deze wijziging (nieuwbouw Hoge Wiek en beoogde aanplant van bomen) in de omgeving van het Havenziekenhuis op het windklimaat is berekend. In het windhinderonderzoek wordt hier dan ook op ingegaan. Daaruit volgt dat met de beoogde herontwikkeling het windklimaat significant verbetert.

6.12.3 Conclusie

In de geplande bebouwingssituatie is een goed tot lokaal matig windklimaat voor het criterium doorlopen vastgesteld. Er is geen sprake van een slecht windklimaat of een overschrijding van het gevaarcriterium.

Direct aan de toren, is het te verwachten windklimaat aan de noord-, west en zuidgevel veelal goed voor lopen en direct bij deze gevels tevens goed voor slenteren. Deze posities zijn hiermee geschikt voor de positionering van eventuele entrees. De meeste windhinder rondom het plan treedt op bij de gebouwhoeken en aan de oostzijde van het plan. Deze locaties vallen veel samen met de

Oostmolenwerf en de Maasboulevard. Het windklimaat is hier matig voor lopen en bij de zuidoostelijke gebouwhoek bij de hoge toren matig voor lopen. Met betrekking tot de positionering van de entrees dient rekening gehouden te worden met het te verwachten windklimaat rondom de gebouwhoeken. Indien gebouwentrees zijn gepland op een locatie met een hogere hinderkans worden windafschermende maatregelen geadviseerd. Hierbij kan worden gedacht aan schermen haaks op de gevel of het plaatsen van de entree in een nis. Door het toevoegen van extra begroeiing kan het windklimaat lokaal worden.

Op basis van de berekeningen bevinden zich in het gebied rond de geplande nieuwbouw locaties waar een beperkt risico op windgevaar te verwachten is. Dit zijn twee kleine gebieden ten oosten van de toren. Het grootste van deze gebieden valt samen met de Oostmolenwerf. De andere ligt direct aan de zuidoostelijke gebouwhoek. Eventueel zou dit gebied ontoegankelijk gemaakt kunnen worden, of afgeschermd middels grote wintergroene begroeiing of andere afscherming verbeterd.

6.13 Duurzaamheid

De wettelijke eisen die worden gesteld aan nieuwbouw, zijn opgenomen in het Bouwbesluit. Het Bouwbesluit stelt onder andere eisen aan energiezuinigheid van nieuwe woningen.

Gemeente Rotterdam

Het Duurzaamheidskompas zet alle ambities op het gebied van duurzaamheid in Rotterdam op een rij, en geeft een overzicht van alle relevante beleidsstukken. In het Duurzaamheidskompas is te lezen

1. Welke doelstellingen Rotterdam deze collegeperiode, in 2030 en in 2050 nastreeft op het gebied van duurzaamheid;
2. Hoe de gemeente de transitie op het gebied van duurzaamheid dichterbij elkaar kan brengen, zodat ze elkaar versterken;
3. Op welke manier de gemeente met welk thema aan de slag gaat en in welke documenten dit wordt toegelicht.

Het Duurzaamheidskompas is nadrukkelijk een levend document. De gemeente zal regelmatig extra speerpunten toevoegen.

Voor de lange termijn zijn een aantal doelstellingen geformuleerd voor vier verschillende thema's: energietransitie, circulair, klimaatbestendig en gezonde leefomgeving.

Relatie tot plangebied

In navolging van het gemeentelijke beleid is in de Nota van Uitgangspunten voor de beoogde locatie aangegeven dat voor nieuwbouw duurzaam bouwen integraal onderdeel dient te zijn van de ontwerppgave. Daarbij worden vijf componenten onderscheiden, te weten: energie, klimaat, circulair, gezond en natuur. In de Nota van uitgangspunten is voor de ontwikkeling specifiek het volgende opgenomen (een en ander in lijn met het Duurzaamheidskompas):

- Pandemic- Proof: Aandacht voor flexibel te gebruiken ontsluitingen, thuiswerkfaciliteiten en voldoende buitenruimte.
- Energie: Rotterdam is in 2050 aardgasvrij.
- Circulair. Rotterdam streeft naar circulair. Daarom wordt 'slim' en 'sociaal gesloopt' en worden maatregelen hergebruikt.
- Klimaat. Gebouwen en hun omgeving dragen bij aan het vasthouden van regenwater en het reduceren van hittestress. Richtlijn hierbij is het bergen van een hoogte van 50 mm water over het gehele perceeloppervlak, bijvoorbeeld via een waterbergend daklandschap of andere opvangvoorziening.
- Natuurinclusief. Voor het Havenziekenhuis geldt:
 1. groene daken en eventueel gevels;
 2. nestplekken voor zwaluwen, mussen en vleermuizen op dak en aan de gevel;
 3. onderzoeken mogelijkheid roofvogel verblijven op hoogbouwgebouwen;
 4. aandacht voor effect spiegelende gevels op fauna;
- Flexibiliteit. Er wordt een grote diversiteit aan ruimtes aangeboden, zodat een goede programmatische mix op lange termijn gewaarborgd wordt.
- Het moet qua constructie mogelijk zijn om kleine woningen in de toekomst samen te voegen.

- Over de hele plint en eerste twee verdiepingen wordt een verdiepingshoogte aangehouden die hoog genoeg is om de functies kantoren, maatschappelijk en wonen inwisselbaar te laten zijn.
- Bomen dienen tijdens de bouw beschermd te worden (incl. kroonprojecties).

Bij de verdere planuitwerking wordt zoveel mogelijk rekening gehouden met bovenstaande uitgangspunten. Daarop vooruitlopend kan worden aangegeven dat binnen het plangebied in ieder geval de volgende maatregelen worden toegepast om ervoor te zorgen dat de ontwikkeling en de beoogde bebouwing zo duurzaam mogelijk wordt:

- Alle woningen zijn aardgasvrij en er wordt aangesloten op een WK-bron in combinatie met stadsverwarming.
- De daken in alle bouwdelen hebben waterberging. Bovendien wordt het landschap gebruikt voor waterberging, waarbij wordt voldaan aan de richtlijn van 50mm water over het gehele perceeloppervlak. Door waterberging te verspreiden wordt er actief bijgedragen aan het reduceren van hittestress.
- Het project heeft als doel om het gebied rond de Haringvliet te activeren en hier een veilig en inclusief stuk stad van te maken. De openbare ruimte maar ook de publiek toegankelijke delen van het gebouw hebben een hoge verblijfskwaliteit, waar ontmoeten en sociale cohesie centraal staan.
- Er wordt een diverse mix aan woningtypes aangeboden, allemaal passend in een rationele hoofdstructuur van de torens. Dit garandeert een goede programmatische mix maar verhoogt ook toekomstige aanpasbaarheid. De commerciële ruimtes op de begane grond zijn maximaal flexibel indeelbaar, er wordt ook rekening gehouden met het mogelijk samenvoegen of opsplitsen van de verschillende ruimtes. Daarnaast heeft de plint een ruime verdiepingshoogte, zodat de invulling hiervan flexibel is.
- De woningen zullen ruim worden opgezet en zijn toegankelijk of kunnen eenvoudig integraal toegankelijk worden gemaakt. Dit vergroot de levensloopbestendigheid van de woningen.
- Het ontwerp heeft een hoge mate van seriematigheid, waarder er efficiënt gebouwd kan worden, zowel in tijd als met grondstoffen. Dit is zichtbaar in bijvoorbeeld de rationele opzet van plattegronden en modulariteit van gevelelementen.
- Op het paviljoen wordt een groendak toegepast. Dit dak is niet toegankelijk voor publiek en ligt op afstand van buitenruimtes. Er wordt een extensief licht groendak toegepast, ideaal voor allerlei insectensoorten spinnen en kleine vogels. Daarnaast wordt in de gevel van het paviljoen vleermuiskasten toegepast. Deze zomerverblijven doen dienst als nestkast voor allerlei soorten kleine vleermuizen.
- De openbare ruimte in het lage deel langs de Maasboulevard is in de huidige situatie grotendeels verhard. Met de beoogde herinrichting wordt deze ruimte vergroent. Dit verhoogt zowel de verblijfskwaliteit van deze voor publiek toegankelijke ruimte en biedt tevens een habitat voor verschillende kleine stadsdieren.
- Bomen worden tijdens de bouw beschermd.
- Op het dak van de hoogste toren wordt een slechtvalkkast gerealiseerd.

Conclusie

Gezien voorgaande kan worden geconcludeerd dat de ontwikkeling aansluit bij de duurzaamheidsambities van de gemeente.

Hoofdstuk 7 Handhaving

In veel gevallen zijn illegale bebouwing en gebruik voor de gemeente niet direct kenbaar. Veelal komt de gemeente daar achter nadat door belanghebbenden is geklaagd over overlast. Inspectie ter plaatse en raadpleging van het ter plaatse geldende bestemmingsplan leert pas dan of er sprake is van strijd met de gegeven bestemming en of daartegen kan worden opgetreden.

In het beleidsplan "naleving omgevingsrecht 2017-2021" staat beschreven hoe de gemeente haar taken op het gebied van het omgevingsrecht wil uitvoeren. Op het gebied van vergunningverlening, toezicht en handhaving voor (ver)bouwen, het gebruik en sloop van bestaande bouwwerken en gebruik van bijbehorende gronden heeft de afdeling Bouw- en Woningtoezicht het beleidsplan uitgewerkt in de "risicomatrix BWT 2018".

Bij geconstateerde tekortkoming(en) bij vergunningverlening of bij overtredingen worden stimulerende maatregelen ingezet om het gedrag van de overtreder positief te veranderen. Als blijkt dat de inzet van de stimulerende maatregelen niet tot het gewenste resultaat leidt, wordt eveneens conform het 'beleidsplan naleving omgevingsrecht 2017-2021' de landelijke handhavingsstrategie toegepast. Dit houdt in dat de afdeling gezien aard van de overtreding en gezien het gedrag van de overtreder in afstemming met ketenpartners zal interveniëren. Dat kan zijn door publiekrechtelijke en/of strafrechtelijke handhaving.

Hoofdstuk 8 Financiële uitvoerbaarheid

Voor de uitvoerbaarheid van het plan is het van belang te weten of het economisch uitvoerbaar is. De economische uitvoerbaarheid wordt enerzijds bepaald door de exploitatie van het plan (financiële haalbaarheid) en anderzijds door de wijze van kostenverhaal van de gemeente.

Doel van de in de Wet ruimtelijke ordening (Wro) opgenomen grondexploitatieregeling is het bieden van ruimere mogelijkheden voor het kostenverhaal en het creëren van meer sturingsmogelijkheden. Daarbij wordt onderscheid gemaakt tussen de publiekrechtelijke weg via een exploitatieplan en de privaatrechtelijke weg in de vorm van overeenkomsten. In het geval van een exploitatieplan kan de gemeente eisen en regels stellen voor de desbetreffende gronden, (woning)bouwcategorieën en fasering. Bij de privaatrechtelijke weg worden dergelijke afspraken in een (anterieure) overeenkomst vastgelegd. Voor het kostenverhaal van de gemeente voor dit project is een anterieure overeenkomst ondertekend met de initiatiefnemer. Daarmee is het kostenverhaal gezekerd.

Hoofdstuk 9 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

9.1 Participatie

Onderhavig participatieverslag vormt de afronding van een proces dat van februari tot en met begin maart 2021 heeft gelopen voor de herontwikkeling van het Havenziekenhuis in Rotterdam. Het participatieproces is begeleid door De Wijde Blik in opdracht van Vervat Groep. In het proces is nauw samengewerkt met Gemeente Rotterdam en architectenbureau Mecanoo.

Het participatieverslag is geschreven onder verantwoordelijkheid van De Wijde Blik, met de oprechte ambitie om een getrouwe weergave van het algehele participatieproces en de resultaten op te stellen. Het participatietraject heeft geleid tot inzichten en ontwerpaanpassingen die er zonder dit traject mogelijk niet waren gekomen, tegelijkertijd zijn er ook wensen uit de omgeving die niet gehonoreerd konden worden. In dit verslag wordt dat inzichtelijk gemaakt.

Procesaanpak

De procesaanpak is vastgelegd in een participatieplan dat in november 2020 is besproken met Vervat Vastgoed, Mecanoo en de gemeente. Als voorbereiding voor het participatietraject vonden er vijf gesprekken met stakeholders plaats op wie de nieuwbouwplannen grote impact hebben. De Wijde Blik is in gesprek gegaan met Erfgoedhavens Rotterdam, Woonstad, Vesteda, BlueCity en bewonersorganisatie VVE Haringvliet. Tijdens deze gesprekken zijn de belangrijkste aandachtspunten vanuit de omgeving verzameld.

Het participatieplan voorzag een startbijeenkomst op 4 februari 2021 waarvoor omwonenden en andere stakeholders zijn uitgenodigd. De startbijeenkomst vond – net als de andere bijeenkomsten - plaats via videobelplatform Zoom vanwege de geldende Covid-19 maatregelen. Tijdens deze bijeenkomst werd een toelichting gegeven over de ambities van de gemeente Rotterdam, het schetsontwerp en het participatieproces. 110 mensen hebben de startbijeenkomst digitaal bijgewoond.

Na de startbijeenkomst in februari waren in het participatieplan drie buurtbijeenkomsten voorzien, voor omwoners ten noordwesten (groene cirkel), ten oosten (rode cirkels) en ten zuidwesten van het Havenziekenhuis (gele cirkels). Zie hieronder het kaartje.

De bijeenkomsten vonden plaats op de volgende momenten:

- Bewoners ten noordwesten: 16 februari
- Bewoners ten oosten: 17 februari
- Bewoners ten zuidwesten: 23 februari

Gedurende de buurtbijeenkomsten kwamen de volgende onderwerpen aan bod:

- De ambities van gemeente Rotterdam omtrent het Havenziekenhuis en de woningbouw in de stad.
- Het schetsontwerp van architectenbureau Mecanoo, waarbij werd ingegaan op het gebouwoffontwerp, het stadsbalkon, de functies en voorzieningen in het gebouw, parkeren en ontsluiting en de zon- en schaduwstudies.
- De voorkeur van de deelnemers wat betreft de maatschappelijke voorzieningen in het Havenziekenhuis, de horeca in het stadspaviljoen en het ontwerp voor het stadspaviljoen.

Vervolgens is uitgebreid de tijd genomen om aandachtspunten en wensen van omwonenden in kaart te brengen. Vragen zijn waar mogelijk direct beantwoord. Van elke bijeenkomst is – net als van de start- en slotbijeenkomst – een verslag gemaakt dat op een aparte participatiewebsite is geplaatst: www.havenziekenhuis-straks.nl

Na de buurtbijeenkomsten hebben Vervat Groep, Mecanoo en Gemeente Rotterdam de wensen en aandachtspunten vanuit de omgeving geïnventariseerd. Tijdens de slotbijeenkomst op 1 maart 2021 hebben zij reactie gegeven op de belangrijkste wensen en voorkeuren die naar voren zijn gekomen.

1. Voorzieningen

Tijdens de buurtbijeenkomsten is een online peiling uitgevoerd via de Mentimeter. Uit deze peiling blijkt dat wat betreft de maatschappelijke voorzieningen de voorkeur voornamelijk uit gaat naar

zorgvoorzieningen zoals een huisartsenpraktijk, fysiotherapie en de tandarts. Een restaurant, kapper en supermarkt zijn ook genoemd.

Voor de aanvullende voorzieningen worden de volgende suggesties meermaals genoemd: een sportschool, buurtwinkels zoals een bloemenwinkel, groentewinkel, kapper, slager en bakker), een pakketpunt, wellness, een bibliotheek en een uitgaansgelegenheid. In de plannen worden de buurtwinkels en detailhandel die zich richt op de buurt in combinatie met sport en wellness opgenomen. Ook de zorgvoorzieningen worden meegenomen, dit was overigens al vastgesteld. Vervat Vastgoed gaf tijdens de slotbijeenkomst aan dat alle suggesties zorgvuldig worden bekeken. De wens om vooral voorzieningen te realiseren met een buurtfunctie speelt daarbij een belangrijke rol.

2. De hoogte van de nieuwbouw

Een aantal deelnemers vindt de hoogte van de torens (circa 110 en 70 meter) niet passen bij de locatie en de omgeving, terwijl andere deelnemers de hoogten van de gebouwen gezien de hoogbouwvisie te laag vinden. De gemeente heeft toegelicht dat er zorgvuldig is gekeken naar een passende hoogte. Het Havenziekenhuis bevindt zich in de hoogbouwzone, waar tot 250 meter gebouwd mag worden. Deze hoogte vond de gemeente voor het Havenziekenhuis te hoog, om meer aansluiting te vinden bij de directe omgeving en de Maas is gekozen voor een hoogte van circa 110 meter. Dit is ook passend aangezien het Havenziekenhuis als markant punt wordt gezien en een stadsentree kan vormen voor de binnenstad. Met deze hoogte sluit de ontwikkelaar dus aan op de hoogbouwvisie van de gemeente. De hoogte van de torens wordt niet nader aangepast.

3. Zon- en schaduweffecten

Tijdens de bijeenkomst is gevraagd om een toelichting op het zon- en schaduweffect van de woontorens. In zijn algemeenheid geldt dat nieuwbouw niet meer dan twee extra uren schaduwwerking mag veroorzaken. Door middel van verschillende animaties met diverse perspectieven heeft Mecanoo laten zien dat zowel aan het Haringvliet als het Boerengat nergens meer dan die twee uren extra schaduwwerking is. In de zomermaanden is er in het geheel geen schaduweffect vanuit de nieuwbouw richting Haringvliet. Op de participatiewebsite www.havenziekenhuis-straks.nl zijn deze animaties voor iedereen te raadplegen.

4. Horeca op het stadsbalkon en geluidseffecten

In de plannen is een horecavoorziening op het stadsbalkon opgenomen. Er wordt nagedacht over een horecatype met passende openingstijden dat goed aansluit bij de omringde woongebouwen. Via online peilingtool Mentimeter zijn de voorkeuren van de omwonenden in kaart gebracht. 65% van de deelnemers heeft een voorkeur voor horeca die niet duur is en zich richt op de buurt. 35% heeft een voorkeur voor een exclusief restaurant dat bezoekers uit de hele stad trekt. In de plannen wordt de hoofdmoot horeca die op de buurt gericht is. Wellicht wordt er een combinatie gemaakt met ook exclusiviteit, om ook in te spelen op de voorkeur van een derde van de deelnemers. Tevens wordt gekeken naar een verbinding met de begane grond. 65% van de deelnemers heeft een voorkeur voor horeca die zowel overdag als 's avonds open is. 35% heeft een voorkeur voor horeca die vooral overdag open is. Er wordt gekeken naar een horecavoorziening waar bewoners en omwoners zowel overdag als 's avonds terecht kunnen. Een nachtclub is hoe dan ook uitgesloten.

Daarnaast zijn er zorgen geuit over de overlast van de horecavoorziening voor omwoners. Mecanoo heeft toegelicht dat enig geluidseffect nooit helemaal valt te voorkomen, maar er zijn wel verschillende maatregelen waardoor het verminderd worden. Zo wordt er bouwkundig gekeken naar akoestische maatregelen die geluid verminderen, bijvoorbeeld met beplanting op het plafond, de bebouwing van de toren zelf (met reliëf in de gevel) of een andere vorm van akoestische absorptie. Zo wordt met bijvoorbeeld reliëf in de gevel geluid alle kanten op weerkaatst, waardoor geluidsoverlast afneemt.

De deelnemers aan de bijeenkomsten kregen ook de gelegenheid om hun voorkeur uit te spreken over het ontwerp van een paviljoen-achtig gebouw op het stadsbalkon. Mecanoo liet daarvoor tijdens de bijeenkomst drie uiteenlopende mogelijkheden zien. Het populairste ontwerp voor het stadsbalkon is het transparant paviljoen, gevolgd door het speciaal volume en daarna de luifel. In het ontwerp wordt door Mecanoo geprobeerd een combinatie te maken van een transparant paviljoen en speciaal volume.

5. Gevelbekleding

Bij het ontwerp van de gevels is gevraagd om rekening te houden met spiegeleffecten van de toren. Het verzoek is om geen grote glasvlakken of ander weerkaatsend materiaal te gebruiken. Vanuit Mecanoo wordt aangegeven dat rekening gehouden zal worden met deze wens vanuit de omgeving.

6. Inschrijven voor huur- en koopwoningen

Tijdens de buurtbijeenkomsten en via de e-mail hebben meerdere deelnemers hun interesse voor een koop- of huurwoning kenbaar gemaakt. Voor hen wordt de website uitgebreid met een apart aanmeldformulier. Vervat Vastgoed neemt de wensen van geïnteresseerden mee bij het maken van een keuze voor een eventueel aandeel koopwoningen.

7. Mobiliteit en parkeren

Een zorg die door een aantal deelnemers is geuit, heeft betrekking op het verkeer en parkeeroverlast. Vervat Groep en Mecanoo gaven aan dat er nog wordt gewerkt aan de precieze uitwerking van de parkeermogelijkheden. Het uitgangspunt is dat de mensen die in het Havenziekenhuis wonen en op bezoek komen altijd voldoende plek hebben om te parkeren. De mobiliteitsoplossing voor de nieuwbouw wordt een mix van ondergrondse parkeergarage welke ruimte biedt voor

- Vaste auto- en fietsparkeerplaatsen voor bewoners met een eigen auto
- Auto- en fietsparkeerplaatsen voor deelmobiliteit (fietsen en auto's) voor bewoners zonder eigen vervoersmiddelen. Hierover is Vervat momenteel in gesprek met een partij die hierin gespecialiseerd is.

Daarnaast ligt het Havenziekenhuis dichtbij metro Oostplein en overige OV-aansluitingen. Het gebruik van deelmobiliteit en het OV wordt dan ook erg gestimuleerd.

9.2 Vooroverleg

In het kader van het wettelijke bestuurlijke vooroverleg ex artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening, is het concept bestemmingsplan toegezonden aan diverse bestuurlijke partners. De volgende bestuurlijke vooroverlegpartners hebben een reactie toegezonden:

- Hoogheemraadschap van Schieland en Krimpenerwaard. Aangezien het hoogheemraadschap heeft aangegeven dat de met het waterbeheer verbonden belangen voldoende zijn geborgd heeft de reactie niet geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan.
- Evides. Evides heeft aangegeven dat nabij het plangebied diverse belangrijke transporterende distributieleidingen zijn gelegen ten behoeve van drinkwatervoorzieningen. Hiervoor wordt aandacht gevraagd met het verzoek om vroegtijdig afstemming te zoeken met Evides. In het kader van de uitvoering zal hier invulling aan worden gegeven.
- BOOR. BOOR heeft aangegeven dat op bladzijde 53 van de toelichting de afkorting NAP is weggevalen. Dit is in voorliggend plan hersteld.
- Veiligheidsregio Rotterdam-Rijnmond. De veiligheidsregio heeft aangegeven dat er met betrekking tot het plan geen relevante fysieke veiligheidsaspecten zijn geconstateerd. Het aanvullende advies is opgenomen in paragraaf 6.9 van voorliggende toelichting.
- RWS. Rijkswaterstaat West-Nederland heeft aangegeven geen opmerkingen te hebben.
- Provincie Zuid-Holland. De reactie heeft met name betrekking op de onderdelen detailhandel en kantoren. Naar aanleiding hiervan is paragraaf 3.2.2 aangevuld en zijn de mogelijkheden met betrekking tot detailhandel en kantoren ingeperkt.
- DCMR. De ontvangen reactie van DCMR heeft ertoe geleid dat een paragraaf met betrekking tot duurzaamheid is opgenomen en in het akoestisch onderzoek aandacht is besteed aan de verkeersintensiteiten in 2035. Ook is paragraaf 6.3 aangepast en zijn enkele tekstuele wijzigingen in de aanmeldnotitie doorgevoerd.

