RottaNova

Ontwerpbestemmingsplan

Opgesteld door:

Stadsontwikkeling
Ruimte & Wonen, Bureau Bestemmingsplannen

Postbus 6575
3002 AN, Rotterdam

datum: 8 juli 2021

Vastgesteld d.d.: .....

Inhoudsopgave

Toelichting		**5**
Hoofdstuk1	**Inleiding**	**5**
1.1	Aanleiding	5
1.2	Ligging en begrenzing	5
1.3	Vigerende bestemmingsplannen	7
Hoofdstuk2	**Beleidskaders**	**11**
2.1	Rijksbeleid	11
2.2	Provinciaal beleid	13
2.3	Regionaal beleid	19
2.4	Gemeentelijk beleid	20
2.5	Conclusie beleid	30
Hoofdstuk3	**Beschrijving van het plangebied**	**32**
3.1	Archeologie	32
3.2	Cultuurhistorie	33
3.3	Huidig gebruik	37
Hoofdstuk4	**Planbeschrijving**	**39**
4.1	Inleiding	39
4.2	Programma	39
4.3	Verkeersgeneratie en afwikkeling verkeer	43
4.4	Nota van Uitgangspunten	43
4.5	Juridische planbeschrijving	44
Hoofdstuk5	**Milieu**	**49**
5.1	Bedrijven en milieuzonering	49
5.2	Bodem	53
5.3	Ecologie	55
5.4	Externe Veiligheid	58
5.5	Geluid	60
5.6	Luchtkwaliteit	61
5.7	Water	64
5.8	Bezonning en windhinder	65
5.9	Duurzaamheid	67
5.10	Milieueffectrapportage	69
Hoofdstuk6	**Uitvoerbaarheid**	**70**
6.1	Economische uitvoerbaarheid	70

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid 70

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

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

De beoogde ontwikkeling is in strijd met het huidige planologisch regime. Om die reden dient een planologische procedure te worden doorlopen. In dit geval is ervoor gekozen de planologische procedure te doorlopen aan de hand van een (postzegel)bestemmingsplanprocedure.

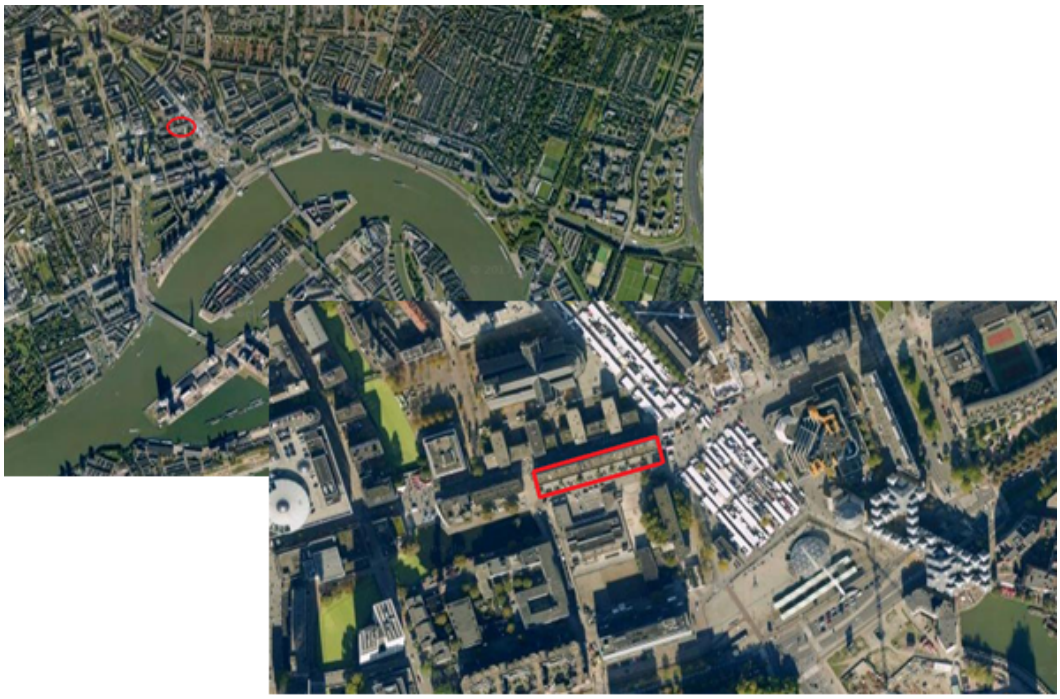
Het doel van dit bestemmingsplan is een helder kader te scheppen voor de voorgenomen ontwikkeling. Enerzijds dient het bestemmingsplan goede ontwikkelmogelijkheden te bieden, tegelijkertijd is het borgen van rechtszekerheid voor de omgeving ten behoeve van een zo groot mogelijk draagvlak van belang.

Geschiedenis plan
De planvorming is reeds gestart in 2006. Na diverse studies met verschillende architecten, is nu als basis gekozen voor het ontwerp uit 2008 (Frits van Dongen). Voor de huidige planontwikkeling zijn in 2017 aanvullende/gewijzigde randvoorwaarden gesteld en is ook de visie op bouwen in de Binnenstad van Rotterdam bijgesteld. Met de nieuwe randvoorwaarden is in het huidige ontwerp rekening gehouden, wat heeft geresulteerd in de RottaNova zoals deze middels voorliggend bestemmingsplan wordt mogelijk gemaakt.

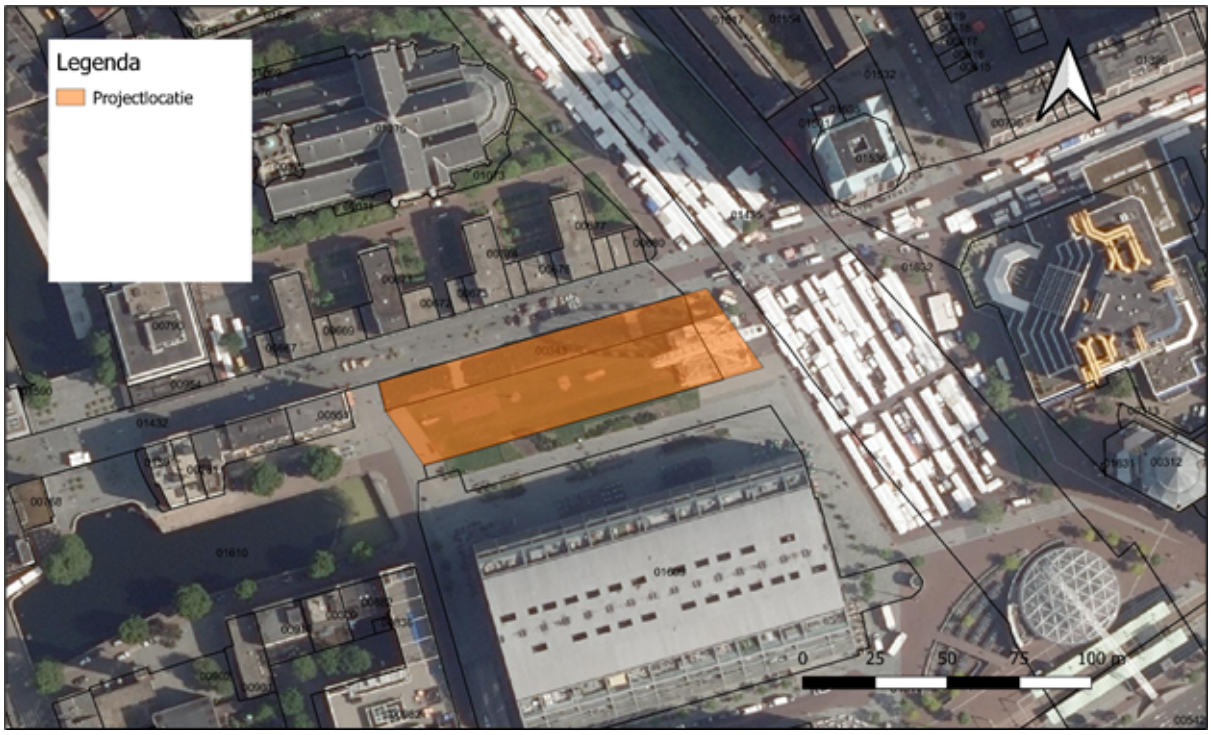
1.2 Ligging en begrenzing

Het plangebied is gelegen in het Laurenskwartier te Rotterdam. Meer specifiek is de locatie gelegen tussen de Hoogstraat, Binnenrotte, Grotemarkt en de Drs. Jan Scharpstraat. Het wooncomplex zal direct naast de Markthal gesitueerd worden, dat zuidelijk ligt ten opzichte van de toekomstige RottaNova. De voormalige bebouwing ter plaatse van de projectlocatie is gesloopt. Er is tijdelijk een grasveld ter recreatie aangelegd en een brede plantenborder tussen het grasveld en de Hoogstraat.

De globale ligging van het plangebied is weergegeven op figuur 1.1.



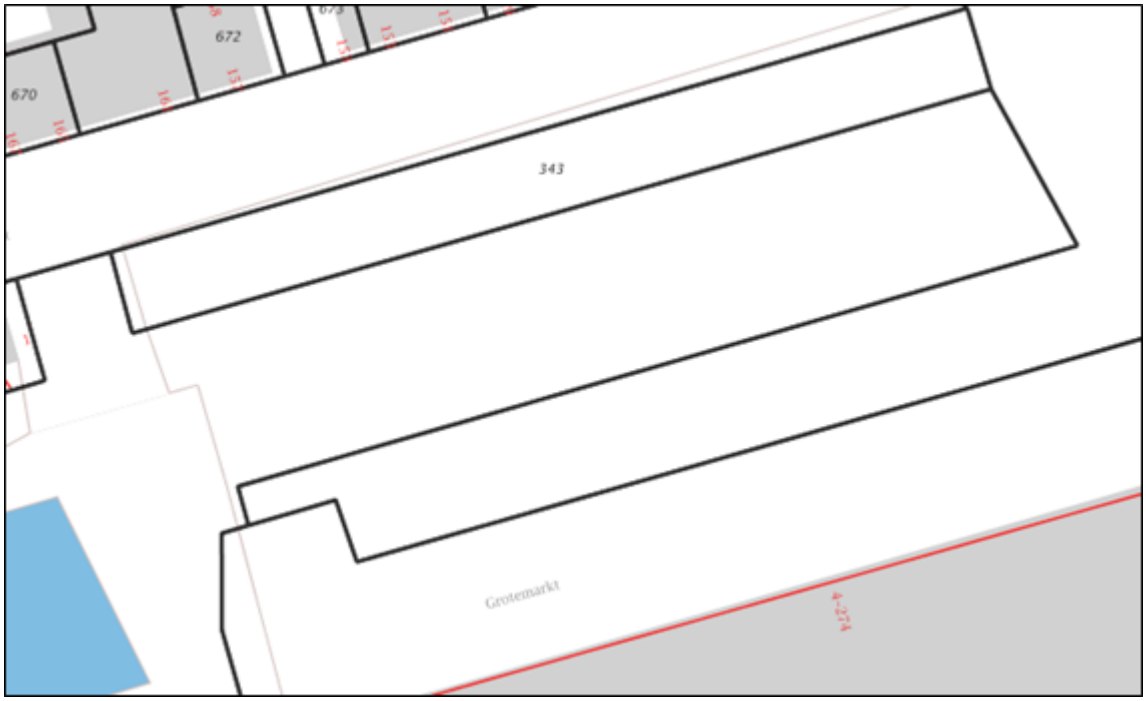
Figuur 1.1 Ligging plangebied



Figuur 1.2 Globale ligging projectlocatie (bron: Qgis, eigen bewerking)

Figuur 1.3 Huidige situatie (bron: Google maps)

Het plangebied betreft de kadastrale percelen: 1610, 1611 en 343 van sectie 4E AFD AF, kadastrale gemeente Rotterdam (figuur 1.4).



Figuur 1.4 kadastrale aanduiding plangebied

1.3 Vigerende bestemmingsplannen

De gronden van het plangebied vallen op dit moment binnen het bestemmingsplan 'Laurenskwartier 2002' en het bestemmingsplan 'Laurenskwartier 2013'.

Laurenskwartier 2002
Het bestemmingsplan 'Laurenskwartier 2002' is vastgesteld op 7 september 2000 en gedeeltelijk goedgekeurd door Gedeputeerde Staten op 10 april 2001. Het bestemmingsplan is onherroepelijk geworden op 24 december 2002.

De locatie is in de huidige situatie bestemd als 'Centrumdoeleinden (I, II en door B&W uit te werken). In artikel 3 van het bestemmingsplan is de doeleindenomschrijving omschreven. De gronden zijn bestemd

voor:

- Wonen;
- Kantoren;
- Licht milieubelastende bedrijven;
- Winkels;
- Horeca;
- Culturele en medische voorzieningen;
- Recreatieve en maatschappelijke voorzieningen;
- Onderwijsvoorzieningen;
- Verkeers- en verblijfsvoorzieningen;
- Parkeervoorzieningen; groenvoorzieningen

Met dien verstande dat er beperkingen zijn voor het aantal m^2 horeca en supermarkten, dat bergingen en parkeergarages niet zijn toegestaan aan de gevel en dat wonen op de begane grond niet is toegestaan.

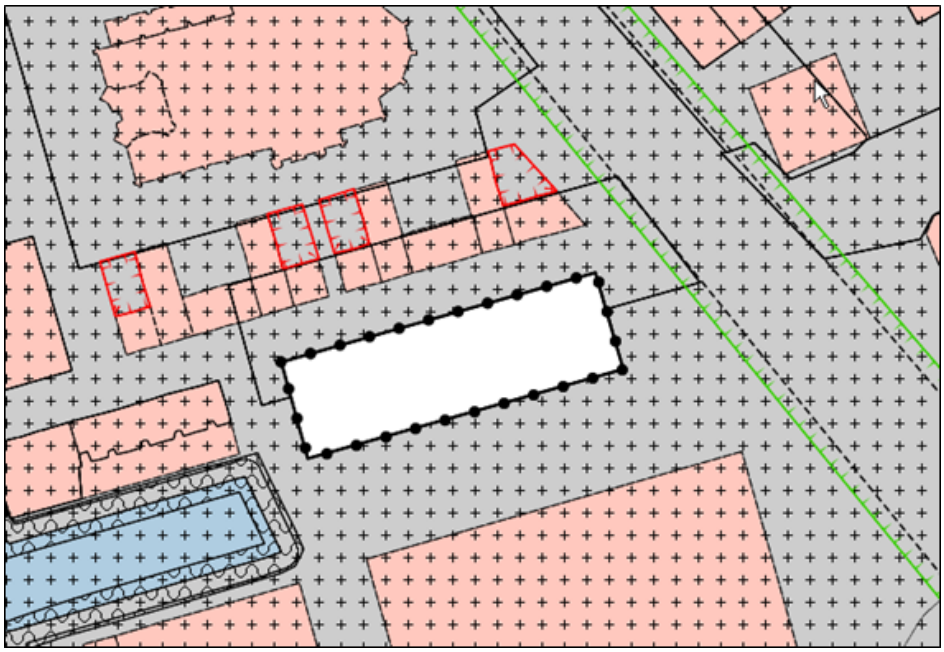
Figuur 1.5 uitsnede bestemmingsplan Laurenswartier 2002

De locatie behoort tot de zogeheten 'ster'-locaties. Dit zijn locaties die zorg moeten dragen voor een transformatie naar een meer stedelijke context. De bebouwing dient bij te dragen aan een nieuw hoofdstedelijk gebied. De projectlocatie valt onder 'ster'-locatie 12 met een maximale bouwhoogte tot 35 meter.

Daarnaast is op grond van het bij het bestemmingsplan gevoegd kaartje per bouwblok aangegeven waar horeca mogelijk is. Het aantal vestigingen en het vloeroppervlak per vestiging is eveneens aangegeven. Ondergeschikte horecagelegenheden maken hier geen onderdeel van uit. Binnen het bouwblok van RottaNova staan twee horecavestigingen aangegeven. Een met een maximale oppervlakte van 100 m² en een met een maximale oppervlakte van 200 m².

Laurenskwartier 2013

Het bestemmingsplan Laurenskwartier 2013 is vastgesteld op 20 december 2012 en onherroepelijk geworden op 23 maart 2013. In dit plan was een uitsnede gemaakt voor de RottaNova, maar door de kleine verschuiving valt het bouwplan voor een gedeelte buiten de uitsnede en binnen het bestemmingsplan 'Laurenskwartier 2013'. Voor de rest van de bouwlocatie geldt dat het niet in dit bestemmingsplan is meegenomen. Op deze locatie blijft het oude bestemmingsplan van kracht.



Figuur 1.6 Uitsnede bestemmingsplan "Laurenskwartier 2013"

Dit betekent dat een gedeelte van het bouwplan gelegen is op de gronden met de enkelbestemming 'Verkeer – Verblijfsgebied' en de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie -1'.

Artikel 7 Verkeer – Verblijfsgebied

De met deze bestemming aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- Voorzieningen ten behoeve van wandelen, verblijven en spelen, zoals trottoirs, voetpaden en trappen;
- Voorzieningen voor rijdende en stilstaande voertuigen, zoals rijstroken, trambanen, fietspaden, parkeerplaatsen, met inbegrip van ondergrondse parkeergarages;
- Groenvoorzieningen, waterpartijen, waterlopen en overige in het kader van de waterhuishouding nodig voorzieningen, zoals taluds, keerwanden en beschoeiingen;
- Geluidswerende voorzieningen;
- Uitstekende delen aan gebouwen die toegelaten zijn krachtens een aangrenzende bouwbestemming;
- Bouwwerken voor kleinschalige openbaar nutsvoorzieningen, verkeer en vervoersvoorzieningen;
- (waren)markt, ter plaatse van de Binnenrotte is een (waren)markt toegestaan;
- Ongebouwde (gevel)terrassen, grenzend aan een bestemming waar horeca is toegelaten (zie de horecakaart in de bijlage bij de regels);
- Waarde – Archeologie -1, voor zover de gronden mede als zodanig zijn bestemd.

Op deze gronden mag niet worden gebouwd, behoudens in de bestemming passende bouwwerken, zoals straatmeubilair; niet voor bebouwing bestemde kleine gebouwen voor openbaar nut en verkeer en vervoer (niet groter dam 80 m^3); ondergrondse parkeergarages; uitstekende delen van gebouwen, niet dieper dan 2,5 meter uit de gevel en tenminste 2,2 meter boven maaiveld.

Artikel 10 Waarde – Archeologie – 1

De voor 'Waarde - Archeologie - 1' aangewezen gronden zijn mede bestemd voor behoud van de aan de gronden eigen zijnde archeologische waarden. In het belang van de archeologische monumentenzorg dient de aanvrager van een omgevingsvergunning voor het bouwen een archeologisch rapport aan het college van B&W te overleggen waarin de archeologische waarde van het terrein dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord, naar het oordeel van het college in voldoende mate is vastgesteld.

Deze bepaling heeft uitsluitend betrekking op aanvragen om een omgevingsvergunning voor het bouwen van bouwwerken (waaronder begrepen het heien van heipalen en het slaan van damwanden).

Daarnaast is het verboden in het belang van de archeologische monumentenzorg zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van het college van B&W de hierna genoemde werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren of te doen c.q. te laten uitvoeren die dieper reiken dan 1,5 meter beneden maaiveld, dan wel dieper dan de huidige keldervloeren en leidingcunetten, ongeacht de oppervlakte van de bodemingreep.

De werken c.q. werkzaamheden betreffen:

a. Grondbewerkingen (van welke aard dan ook);
b. Het aanbrengen van diepwortelende beplantingen en/of bomen;
c. Het indrijven van voorwerpen in de bodem;
d. Het wijzigen van het maaiveldniveau door ontginnen, bodemverlagen, afgraven;
e. Het ingraven van ondergrondse kabels en leidingen en daarmee verband houdende constructies e.d.;
f. Het aanleggen van waterlopen of het vergraven van bestaande waterlopen.

Relatie tot het project

Het plan is grotendeels in lijn met het vigerende planologisch regime. De functies wonen, horeca en detailhandel zijn planologisch reeds toegestaan. De afwijking is gelegen in de bouwhoogte, die op basis van het huidige bestemmingsplan maximaal 35 meter bedraagt. Voorliggend initiatief kent een getraptheid in bouwhoogtes. Deze bouwhoogtes zijn opgenomen op de verbeelding bij het bestemmingsplan. Het gebouw bestaat uit twee torens van maximaal 64,5 en 70 meter hoog. Deze gebouwen zijn onderling verbonden middels laagbouw met een maximale bouwhoogte van 24 meter.

Hoofdstuk 2 Beleidskaders

2.1 Rijksbeleid

2.1.1 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

Dit besluit legt nationale ruimtelijke belangen vast. Het beleid is erop gericht om het aantal regels terug te dringen. De ruimtelijke onderwerpen van nationaal belang zijn daardoor beperkt. Hierdoor is onder andere de aanwijzing van nationale landschappen vervallen.

Het Rijk maakt bijvoorbeeld geen landsdekkende woningbouwafspraken meer, alleen nog in de Noord- en Zuidvleugel van de Randstad. Het Rijk benoemt alleen nog landelijke doelstellingen om de woningmarkt goed te laten werken. Het landschapsbeleid gat ook naar de provincies.

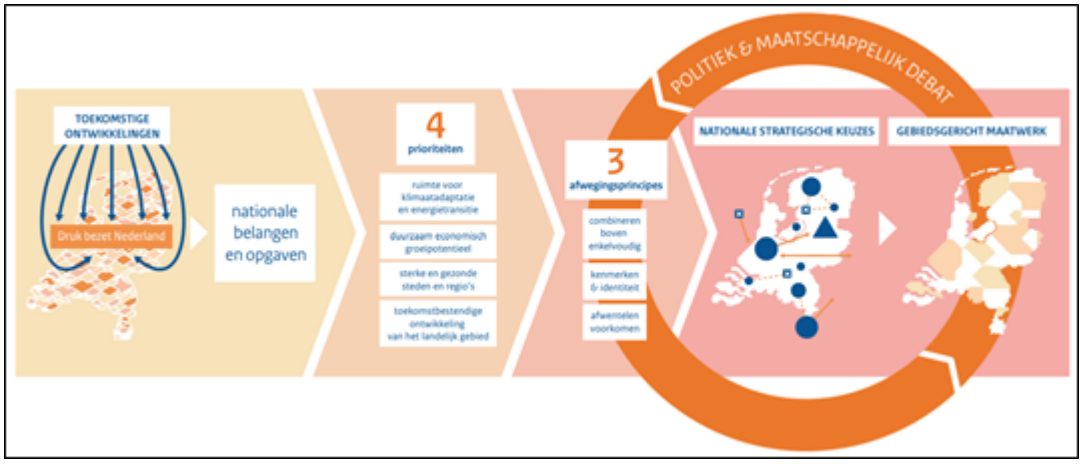
Provincies en gemeenten zijn volgens het kabinet beter op de hoogte van de situatie in de regio en de vraag van bewoners, bedrijven en organisaties. Daardoor kunnen zij beter afwegen wat er met een gebied moet gebeuren.

Op dit moment legt het Barro geen restricties op voor dit bestemmingsplan.

2.1.2 Nationale omgevingsvisie

Per 11 september 2020 is de Nationale Omgevingsvisie vastgesteld. Hierin zijn de kaders van het nieuwe rijksbeleid opgenomen. In het kader van de nahangprocedure 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 2.1 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*

Relatie tot de projectlocatie

In de omgevingsvisie is in beleidskeuze 2.4 het volgende opgenomen: “overheden investeren in een aantrekkelijke, gezonde en veilige leefomgeving in steden en regio's en bevorderen een onderscheidend en aantrekkelijk vestigingsklimaat”.

Economische activiteiten en hoogopgeleiden concentreren zich in steden en stedelijke regio's. De aanwezigheid van universiteiten en hogescholen speelt hierbij een belangrijke rol. Hierdoor neemt de economische dynamiek toe, maar ook de druk op de leefomgeving. Duurzame stedelijke groei en innovaties in mobiliteit zijn randvoorwaardelijk voor de groei van de stedelijke economie. Het vraagt extra inzet in de stedelijke regio's om de leefomgevingskwaliteit, het milieu en de bereikbaarheid op peil te brengen, omdat dat bijdraagt aan een aantrekkelijk vestigingsklimaat.

De mogelijke ontwikkelingen kunnen voorzien in een aantrekkelijk vestigingsklimaat. Woningen en levensmiddelenvoorzieningen kunnen bijdragen aan het aantrekkelijker maken van de projectlocatie.

In opgave 5 uit de Nationale Omgevingsvisie is beschreven dat de woningvoorraad met circa 1,1 miljoen woningen vergroot moet worden binnen 30 jaar. De opgave is om de goede kwaliteit woningvoorraad te behouden door onder meer sloop en renovatie van woningen van slechte kwaliteit. Met de Nationale Omgevingsvisie wordt er gebouwd aan sterke, aantrekkelijke en gezonde steden en dorpen. Een doelstelling is om woningbouw vooral binnen het Stedelijk Netwerk Nederland plaats te laten vinden. Rotterdam valt onder het Stedelijk Netwerk Nederland en voorziet in een grote woningbehoefte binnen 30 jaar.

In de Nationale Omgevingsvisie zijn verder 21 nationale belangen opgenomen. Uit de Nationale omgevingsvisie volgt dat er een grote behoefte is aan kwalitatieve woningbouw in Rotterdam.

Conclusie

Het initiatief is in lijn met het NOVI. Voor het overige is het plan niet in strijd met het nationale beleid. Nadere uitwerking van het beleid wordt verder aan decentrale overheden overgelaten.

2.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte werd de ladder voor duurzame verstedelijking geïntroduceerd. Deze ladder is per 1 oktober 2012 als motiveringseis in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) opgenomen.

Wettelijk kader
De ladder voor duurzame verstedelijking is verankerd in het Bro. Om dit mogelijk te maken is het Bro met ingang van 1 oktober 2012 gewijzigd en wel de artikelen 1.1.1. en 3.1.6. Artikel 1.1.1. definieert relevante begrippen. Daaraan is in het eerste lid een omschrijving toegevoegd van:

- bestaand stedelijk gebied: bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur;
- stedelijke ontwikkeling: ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.

Het wettelijk kader ziet er als volgt uit:

Artikel 3.1.6 van het Bro:

- lid 2: De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.
- Lid 3: Indien in een bestemmingsplan als bedoeld in het tweede lid toepassing is gegeven aan artikel 3.6, eerste lid, onder a of b, van de wet kan bij dat bestemmingsplan worden bepaald dat de beschrijving van de behoefte aan een nieuwe stedelijke ontwikkeling en een motivering als bedoeld in het tweede lid eerst wordt opgenomen in de toelichting bij het wijzigings- of het uitwerkingsplan als bedoeld in dat artikel.
- Lid 4: Een onderzoek naar de behoefte als bedoeld in het tweede lid, heeft, in het geval dat het bestemmingsplan als bedoeld in het tweede lid, ziet op de vestiging van een dienst als bedoeld in artikel 1 van de Dienstenwet en dit onderzoek betrekking heeft op de economische behoefte, de marktvraag of de beoordeling van de mogelijke actuele economische gevolgen van die vestiging, slechts tot doel na te gaan of de vestiging van een dienst in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening.

Relatie tot projectgebied
Voor dit bestemmingsplan geldt dat het plangebied is gelegen binnen bestaand stedelijk gebied en het een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt. De behoefte aan het plan dient te worden aangetoond. De ladder wordt in de conclusie van dit hoofdstuk behandeld.

2.2 Provinciaal beleid

2.2.1 Omgevingsbeleid Zuid-Holland

Het omgevingsbeleid van Zuid-Holland omvat al het provinciale beleid voor de fysieke leefomgeving. Het Omgevingsbeleid bestaat uit twee kaderstellende instrumenten: de Omgevingsvisie en de Omgevingsverordening. Daarnaast zijn in het Omgevingsbeleid operationele doelstellingen opgenomen, zodat zichtbaar is hoe de provincie zelf invulling geeft aan de realisatie van haar beleid. Deze operationele doelstellingen maken onderdeel uit van verschillende uitvoeringsprogramma's en -plannen, zoals het Programma Ruimte en het programma Mobiliteit.

Met het Omgevingsbeleid van Zuid-Holland streeft de provincie naar een optimale wisselwerking tussen gewenste ruimtelijke ontwikkelingen en een goede leefomgevingskwaliteit. Hieraan geven zij richting door het maken van samenhangende beleidskeuzes, die volgen uit de provinciale opgaven. Deze beleidskeuzes werken door naar uitvoeringsprogramma's en naar regels in de verordening. Het geheel aan bestaande beleidskeuzes, inclusief de doorwerking naar programma's en naar een verordening, vormt het provinciale beleid voor de fysieke leefomgeving. Voor het Programma Ruimte geldt dat delen van de voorgaande versie thans zijn opgegaan in de Omgevingsvisie. Het resterende deel van het

Programma Ruimte maakt onderdeel uit van het Omgevingsbeleid.

2.2.2 Omgevingsvisie Zuid-Holland en Programma Ruimte

Per 1 april 2019 is de Zuid-Hollandse Omgevingsvisie in werking getreden. In de Omgevingsvisie is al het bestaande provinciale beleid voor de fysieke leefomgeving 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. In de Omgevingsvisie zijn zes richtinggevende ambities in de fysieke leefomgeving vastgesteld:

1. Naar een klimaatbestendige delta
2. Naar een nieuwe economie: the next level
3. Naar een levendige meerkernige metropool
4. Energievernieuwing
5. Best bereikbare provincie
6. Gezonde en aantrekkelijke leefomgeving

Voor het realiseren van maatschappelijke belangen wordt vanuit bovenstaande vernieuwingsambities gewerkt en vanuit opgaven in gebieden. Daarnaast wordt vanuit twaalf samenhangende opgaven de zorg voor een goede omgevingskwaliteit ingevuld.

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.

Relatie tot ontwikkeling

Het plangebied is gelegen binnen het bestaande stads- en dorpsgebied (zie figuur 2.2). Behoud en versterking van de ruimtelijke kwaliteit staat daar centraal. Hier zal bij de boogde ontwikkeling rekening mee gehouden moeten worden. De ontwikkeling wordt aangemerkt als inpassing, omdat het een ontwikkeling betreft in het centrum van Rotterdam waar reeds een mix van hoog- en laagbouw, alsook een mix van stedelijke functies van toepassing is. De ontwikkeling sluit aan bij de aard- en schaal van de wijk en omgeving.

Figuur 2.2 Bestaand stads- en dorpsgebied, provinciaal beleid Zuid-Holland

2.2.3 Opgaven Omgevingskwaliteit

Voor het realiseren van een goede Omgevingskwaliteit werkt de provincie vanuit twaalf provinciale 'Opgaven Omgevingskwaliteit'.

Concentratie detailhandel

Een beleidskeuze geformuleerd in de Omgevingsvisie is het concentreren van detailhandel binnen de centra van dorpen en steden. Daaronder valt ook het doel om de plancapaciteit van detailhandel te verminderen vanwege een overaanbod in bijna alle regio's. Hierop wordt met name ingegaan in het Programma Ruimte. Er bestaat nog enige ontwikkelingsruimte voor zowel handel in dagelijkse goederen als handel in niet dagelijkse goederen (enkel binnen Metropoolregio Rotterdam Den Haag), maar dit beeld wijzigt wanneer alle harde en zachte plannen ook daadwerkelijk gerealiseerd worden. Wanneer dat zou gebeuren is sprake van een overschot aan winkelmeters in beide categorieën. Concentratie van detailhandel op de juiste plek en een reductie van het aanbod is daarom wenselijk.

Er zijn in Zuid-Holland grofweg drie typen winkelcentra te onderscheiden: de grote centra, de middelgrote centra en de overige centra.

Het generieke beeld in het functioneren van de verschillende typen centra is doorvertaald in een ontwikkelingsperspectief voor de provinciale detailhandelsstructuur. Deze bestaat uit drie categorieën: 'te versterken centra', 'te optimaliseren centra' en de 'overige centra'.

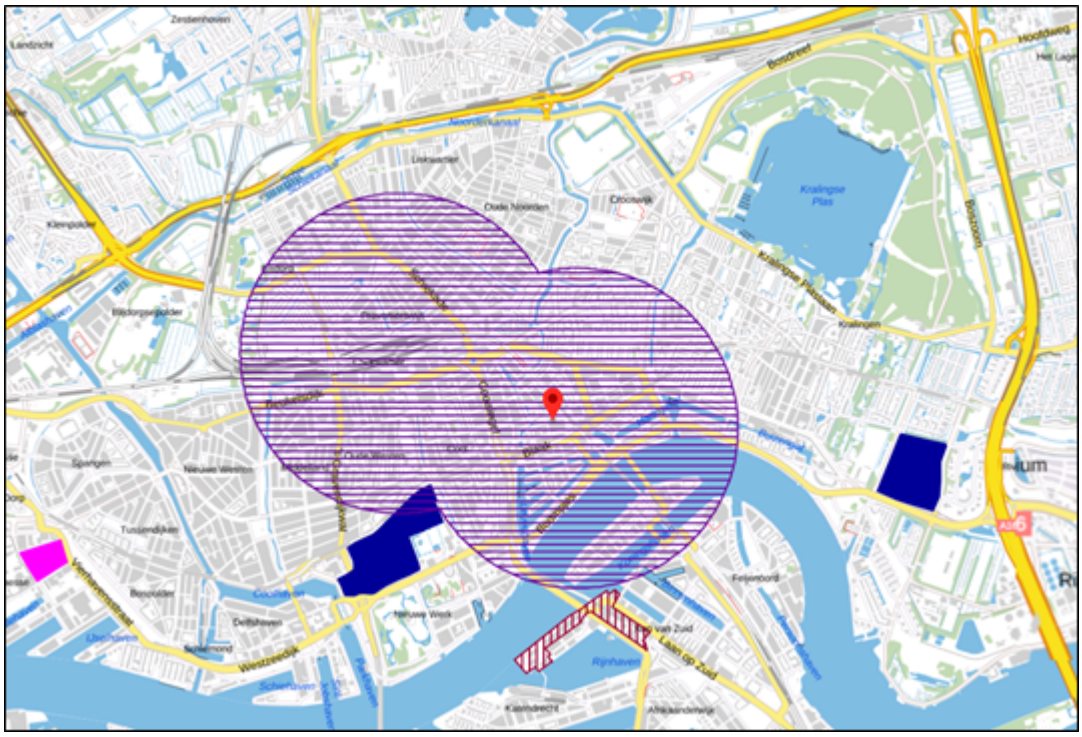
In het Programma Ruimte is de binnenstad van Rotterdam, waartoe het plangebied behoort, aangewezen als een centrum dat versterkt moet worden.

Te versterken centra

Het toekomstperspectief voor de 'te versterken centra' is over het algemeen goed. Het provinciale beleid richt zich op behoud en versterking van de (boven)regionale positie van deze centra. Kwantitatieve uitbreiding is in deze centra mogelijk, maar dient altijd weloverwogen plaats te vinden. De Ladder voor duurzame verstedelijking blijft hiervoor een belangrijk instrument. Ontwikkelingen in deze centra moeten niet leiden tot onaanvaardbare leegstandseffecten in andere centra. Qua omvang, functioneren en verwacht toekomstperspectief onderscheiden de binnensteden van Rotterdam en Den Haag zich ten opzichte van andere centra. Ook hebben deze twee centra een grote aantrekkingskracht op (inter-)nationale bezoekers. De andere centra in deze categorie vervullen vooral een regionale functie. Nieuwe ontwikkelingen zouden ook bij dat profiel moeten passen.

Relatie tot ontwikkeling

RottaNova, en daarmee het plangebied, is gelegen binnen de grootstedelijke top- en centrumlocaties, zoals weergegeven op kaart bijlage II van de Omgevingsverordening. Onderstaand figuur betreft een uitsnede van deze kaart. Ten aanzien van detailhandel geldt dat op basis van het Programma Ruimte in de dagelijkse sector (levensmiddelen en persoonlijke verzorging) er op regionale schaal nog ontwikkelingsmogelijkheden bestaan.



Figuur 2.5 Uitsnede kaart bijlage II Omgevingsverordening

Conclusie

Aangezien is beoogd een commerciële plint te realiseren, waarin ca.1300 m^2 beschikbaar komt voor detailhandel, is de ontwikkeling in lijn met de beleidsuitgangspunten van de provincie Zuid-Holland. Daarnaast worden woningen gerealiseerd. De woningen worden getoetst aan het regionale en provinciale beleid van regio Haaglanden en de gemeente Rotterdam.

2.2.4 Omgevingsverordening Zuid-Holland

De doelen en ambities van de provincie zoals verwoord in de Omgevingsvisie Zuid-Holland en het Programma Ruimte, zijn vertaald naar concrete regelgeving in de Omgevingsverordening Zuid-Holland. Ook de Omgevingsverordening is per 1 april 2019 in werking getreden.

Artikel 6.9 Ruimtelijke kwaliteit
1. Een bestemmingsplan kan voorzien in een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling, onder de volgende voorwaarden ten aanzien van ruimtelijke kwaliteit:
a. de ruimtelijke ontwikkeling past binnen de bestaande gebiedsidentiteit, maar voorziet geen wijziging op structuurniveau, past bij de aard en schaal van het gebied en voldoet aan de relevante richtpunten van de kwaliteitskaart (inpassen);
b. als de ruimtelijke ontwikkeling past binnen de bestaande gebiedsidentiteit, maar wijziging op structuurniveau voorziet (aanpassen), wordt deze uitsluitend toegestaan mits de ruimtelijke kwaliteit per saldo ten minste gelijk blijft door:
- zorgvuldige inbedding van de ontwikkeling in de omgeving, rekening houdend met de relevante richtpunten en de kwaliteitskaart; en
- het zo nodig treffen van aanvullende ruimtelijke maatregelen als bedoeld in het derde lid;
c. als de ruimtelijke ontwikkeling niet past bij de bestaande gebiedsidentiteit (transformeren), wordt deze uitsluitend toegestaan mits de ruimtelijke kwaliteit van de nieuwe ontwikkeling is gewaarborgd door:
- een integraal ontwerp, waarin behalve aan de ruimtelijke kwaliteit van het gehele gebied ook aandacht is besteed aan de fysieke en visuele overgang naar de omgeving en de fasering in ruimte en tijd, alsmede rekening is gehouden naar de omgeving en de fasering in ruimte en tijd, alsmede rekening is gehouden met de relevante richtpunten van de kwaliteitskaart, en
- het zo nodig treffen van aanvullende ruimtelijke maatregelen als bedoeld in het derde lid.

Artikel 6.10 Stedelijke ontwikkelingen
1. Een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, voldoet aan:
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 locaties die zijn opgenomen in het Programma ruimte.

2. 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.

3. 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.

Artikel 6.13 Detailhandel
Een bestemmingsplan voorziet uitsluitend in nieuwe detailhandel op gronden:
binnen of uitsluitend aan een bestaande winkelconcentratie in de centra van steden, dorpen en wijken;
binnen een nieuwe wijk gebonden winkelconcentratie in een nieuwe woonwijk;
binnen een nieuwe goed bereikbare en centraal gelegen winkelconcentratie als gevolg van herallocatie.

De nieuwe detailhandel, bedoeld in het eerste lid, voldoet aan de volgende eisen:
de ontwikkeling is in overstemming met het in het Programma Ruimte en de Omgevingsvisie beschreven ontwikkelingsperspectief voor de daarin benoemde te versterken centra, te optimaliseren centra en de overige centra;
aangetoond is dat als gevolg van de ontwikkeling het woon- en leefklimaat niet onevenredig wordt aangetast en geen onaanvaardbare leegstand ontstaat;
voor zover de ontwikkeling een omvang heeft van meer van 4.000 m^2 bruto vloeroppervlak in de binnensteden van Rotterdam en Den Haag of 2.000 m^2 bruto vloeroppervlak in andere centra, is mede met het oog op de eisen onder a en b, advies gevraagd aan de adviescommissie detailhandel

Zuid-Holland.

Relatie tot ontwikkeling

De projectlocatie is gelegen binnen een grootstedelijke top- en centrumlocatie, zie hiervoor figuur 2.5. De ontwikkeling is gelegen in de binnenstad van Rotterdam, wat in de Omgevingsvisie en Programma Ruimte behoort tot 'te versterken centra'. Derhalve is geen sprake van onevenredige aantasting van het woon- en leefklimaat en de kans op het ontstaan van onevenredige leegstand.

2.2.5 Programma Ruimte

Het Programma Ruimte is onderdeel van het omgevingsbeleid van Zuid-Holland en bevat een nadere invulling en operationalisering van ruimtelijke relevante onderdelen van de Omgevingsvisie. Het gaat dan bijvoorbeeld om een locatiespecifieke of programmatische invulling van beleidsbeslissingen uit de Omgevingsvisie. Ook kan het gaan om taken en bevoegdheden van Gedeputeerd Staten. Het is dus enerzijds een beleidsdocument, namelijk uitwerking van de beleidsbeslissingen en anderzijds gericht op uitvoering.

Wonen

De provincie heeft met een aantal gemeenten en regio's bestuurlijke afspraken gemaakt over locatie, kwantiteit, kwaliteit en tempo van woningbouw. Dit neemt niet weg dat bestemmingsplannen voor een locatie waarvoor bestuurlijke afspraken zijn gemaakt met de provincie zijn gemaakt op het gebied van wonen moeten voldoen aan het provinciale omgevingsbeleid. Zo dient conform de ladder voor duurzame verstedelijking de behoefte te worden onderbouwd op basis van actueel onderzoek. De gemeente Rotterdam heeft geen aparte afspraken gemaakt met de provincie. Derhalve wordt hieronder de behoefte aan woningen getoetst met behulp van de Woningmarktverkenning van Zuid-Holland.

In de woningmarktverkenning worden demografische ontwikkelingen en veranderingen beschreven. Voorts is er met het woningmarktsimulatiemodel Socrates een verkenning uitgevoerd naar de woningbehoefte en te verwachten ontwikkeling van de woningvoorraad in Zuid-Holland.

				2019	2020-2025	2025-2030	Totaal
Zuid-Holland	Rotterdam (regio)	Rotterdam (regio) - Centrum	TR 2019	4,050	14,610	11,920	30,580
		Rotterdam (regio) - Noord	TR 2019	560	2,550	2,470	5,580
		Rotterdam (regio) - Oost	TR 2019	240	990	290	1,520
		Rotterdam (regio) - Voorne Putten	TR 2019	660	2,480	1,510	4,650
		Rotterdam (regio) - West	TR 2019	680	2,540	1,970	5,190
		Rotterdam (regio) - Zuid	TR 2019	490	1,720	1,580	3,790
		Totaal regio		6,680	24,890	19,740	51,310
	Totaal provincie			6,680	24,890	19,740	51,310

Figuur 2.6 Woningmarktverkenning per regio, regio Rotterdam (bron: Staat van Zuid-Holland)

In de periode van 2020-2025 geldt dat voor de regio Centrum een hogere behoefte is aan woningen dan voorgaande periode van 2019. In totaal is in de regio Centrum van Rotterdam een behoefte aan 30.580 woningen.

Detailhandel

De detailhandelstructuur staat op onderdelen onder druk. Er zijn echter ook locaties en gebieden waar de detailhandel op dit moment goed functioneert en kansen bestaan voor versterking. Om inzicht te verkrijgen in de ontwikkelingsmogelijkheden voor de detailhandel in Zuid-Holland, is een berekening gemaakt die dit indicatief in beeld brengt. Onderstaande tabel laat de kwantitatieve ontwikkelingsmogelijkheden (exclusief huidige leegstand) tot 2022 op subregionale schaal zien. Echter, heeft het model niet als doel om als norm te dienen voor de lokale haalbaarheid van bepaald branches of specifieke winkels. Op basis van specifieke lokale omstandigheden zou voor een specifieke branche of winkel een meer locatie-specifieke berekening of afweging kunnen worden gemaakt.

							Harde en zachte plannen		Uitbreidingsruimte 2022 na realisatie harde en zachte plannen	
	Dagelijks	Mode & Luxe	Vrije Tijd	In en om huis	Overig	Som niet-dagelijks	Dagelijks	Niet dagelijks	Dagelijks	Niet dagelijks
Regio Rotterdam	3.550	-51.900	11.000	63.000	2.900	25.000	37.495	73.000	-33.945	-48.000

Figuur 2.7 Kwalitatieve ontwikkelingsmogelijkheden op subregionale schaal tot 2022

Deze tabel maakt duidelijk dat in de dagelijkse sector (levensmiddelen en persoonlijke verzorging) er op (sub)regionale schaal voor uitvoering van een deel van de harde en zachte plannen over het algemeen nog ontwikkelingsmogelijkheden bestaan (3.550 m^2 totaal voor Regio Rotterdam). Dit beeld wijzigt wanneer alle harde en zachte plannen daadwerkelijk gerealiseerd zouden worden. De niet-dagelijkse sector (mode & luxe, vrije tijd, in en om het huis, overig) laat op (sub)regionale schaal in de Regio Rotterdam tot 2022 nog ontwikkelingsmogelijkheden zien (25.000 m^2). Hiervoor geldt ook dat dit beeld negatiever wordt wanneer alle harde en zachte plannen daadwerkelijk worden gerealiseerd.

Horeca

Het Programma Ruimte gaat niet specifiek in op horecafuncties. Hierdoor wordt voor horeca aangesloten bij gemeentelijk beleid.

Conclusie

Op basis van het Programma Ruimte blijkt dat er een grote behoefte bestaat aan de functies woningbouw en detailhandel ter plaatse van het plangebied.

2.3 Regionaal beleid

2.3.1 Woonvisie Woningmarktregio Haaglanden 2017-2021

De stadsregio Rotterdam en het Stadsgewest Haaglanden hebben per 1 januari 2015 op economisch en vervoersvlak hun krachten gebundeld in de Metropoolregio Rotterdam – Den Haag (MRDH). Op het beleidsterrein 'wonen' hebben de negen Haaglandse gemeenten daarnaast – om hun samenwerking voort te kunnen zetten – een Bestuurlijke Tafel Wonen opgericht. Deze tafel is op vrijwillige basis tot stand gekomen. Vanuit een nog steeds breed gedragen overtuiging dat Haaglanden een samenhangend woningmarktgebied vormt. Een gebied waar oud en jong, alsook hoge en lage inkomens binnen een acceptabele tijd een voor hen geschikte woning moeten kunnen vinden. Afstemming en samenwerking tussen de gemeenten zijn in dit gebied dan ook in de toekomst een must.

De Bestuurlijke Tafel Wonen geeft structuur aan deze samenwerking. Binnen de tafel kunnen de gemeenten samen de woonvisie uitvoeren: door gezamenlijk afspraken te maken, prioriteiten te stellen en als collectief samen te werken met woningcorporaties en marktpartijen. Van oudsher ligt de focus daarbij op het realiseren en in stand houden van één sociale regionale woningmarkt met één regionaal aanbodsysteem voor woningzoekenden en het met elkaar afstemmen van het woningbouwprogramma.

Qua toekomstige omvang van de regionale woningvoorraad streven de gemeenten er gezamenlijk naar om te beantwoorden aan de tot 2025 volgens de provinciale prognose (2016) verwachte behoefte van ruim 50.000 nieuwe woningen. Gemeenten kijken daartoe met name ook naar de mogelijkheden die leegstaande kantoren en leegstand op oude bedrijventerreinen biedt om nieuwe woningen toe te voegen. Daarnaast zal uiteraard ook nieuwbouw van woningen plaatsvinden. Tegelijkertijd sturen zij daarbij in de bouwwereld aan op een omslag van suburbane woonmilieus naar de meer gewenste stedelijke, dorpse en exclusieve woonmilieus (op basis van de woonmilieu-indeling volgens de 'Steen van Rosetta'). Alsook op een verschuiving in het bouwprogramma richting meer woonvormen voor met name jonge,

oudere en (daarmee) kleinere huishoudens, omdat onder deze groepen de vraag aanzienlijk toeneemt.

Niettemin hebben de gemeenten ook nadrukkelijk de ambitie om – parallel aan het doelgroepenbeleid – tot een goed toekomstbestendig woningbouwprogramma te komen. Flexibiliteit is daarbij hetgeen waar het om draait.

Relatie tot het bestemmingsplan
In hoofdstuk 4 wordt het programma uitgebreid gesproken. In kwantiteit gaat het in voorliggend bestemmingsplan om een maximum van 270 woningen. Bovendien wordt een gemixt woonprogramma tot stand gebracht. Het betreffen daarnaast zowel koop- als huurwoningen. Dit maakt dat de woningen geschikt zijn voor een brede doelgroep. Zoals de startende young proffessional of de vermogende oude met een stedelijke woonwens. Deze mix maakt het een flexibel programma, geschikt voor de gebruikers van nu en in de toekomst. Daarnaast bevordert het de sociale cohesie.

2.3.2 Agenda Detailhandel 2016-2021 Metropoolregio Rotterdam Den Haag

De Metropoolregio Rotterdam Den Haag (hierna: MRDH) heeft op 9 december 2016 de agenda detailhandel voor de periode van 2016-2021 vastgesteld. De MRDH is op 1 januari 2015 van start gegaan. De MRDH omvat het gebied van 23 gemeenten.

De Metropoolregio Rotterdam Den Haag heeft zich als doelstelling opgelegd om meer werkgelegenheid, hogere economische groei en behoud van de internationale concurrentiepositie te bewerkstelligen. De economische trends vormen vervolgens de context waarin werkzaamheden uitgevoerd wordt. Deze vijf trends zijn metropoolvorming, het toenemend belang van kennisontwikkeling in de economie, de opkomst van de nieuwe maakindustrie, ecologisering van de economie en het toenemende belang van aantrekkelijk stedelijk leven voor de economie. De MRDH streeft naar het realiseren van een aantrekkelijk vestigingsklimaat, met focus op het voorzieningenniveau, binnen en buiten het stedelijk gebied. De MRDH vindt het daarom essentieel om zich in te zetten voor een aantrekkelijke winkelstructuur met vitale winkelgebieden.

Sterke vestigingsmilieus met onderscheidende kwaliteit, prijs en kwaliteit zullen meer (en groeiende) bedrijven trekken en daardoor leiden tot meer werkgelegenheid. Naast een kwantitatieve benadering, gericht op de passende omvang van vraag, (plan)aanbod en voorraad is dan ook kwalitatieve benadering op zijn plaats. Hiermee kan invulling worden gegeven aan een aantrekkelijke stedelijke ontwikkeling die zowel lokaal kwaliteit van leven oplevert (dus in relatie tot wonen en recreatief verblijf), als ook een bijdrage levert aan het regionaal onderscheidende en concurrerende vestigingsaanbod.

Indien met een ontwikkeling meer dan 2.000 m^2 bvo aan detailhandel mogelijk wordt gemaakt, dan zal het plan moeten worden voorgelegd aan de MRDH.

In de binnenstad is de plancapaciteit op dit moment 47.400 m^2 bvo. Hierbij gaat het om zowel nieuwbouw (14.700 m^2 bvo) als om vernieuwbouw (32.700 m^2 bvo). Hiervan is 29.600 m^2 al gereserveerd is voor de herontwikkeling van het ABN-AMRO pand, ook wel Forum Rotterdam genoemd.

De beoogde ontwikkeling past gelet op bovenstaande cijfers binnen de plancapaciteit in de binnenstad, aangezien maximaal 2.600 m^2 aan commerciële ruimtes wordt toegevoegd, waarvan 1.500 m^2 aan detailhandel. Het plan draagt bovendien bij aan een kwalitatieve benadering en een aantrekkelijke stedelijke ontwikkeling. Gelet op de omvang, hoeft het plan niet in het kader van het bestuurlijk vooroverleg voorgelegd te worden aan de MRDH.

2.4 Gemeentelijk beleid

2.4.1 Structuurvisies Rotterdam

In Rotterdam is een viertal structuurvisies van toepassing: structuurvisie 'Stadhavens', 'Central District', 'Hart van Zuid' en 'Stadionpark'. Deze gebiedsgerichte structuurvisies zijn echter niet van toepassing op dit bestemmingsplangebied.

2.4.2 Stadsvisie Rotterdam: Ruimtelijke ontwikkelingsstrategie 2030

De stadsvisie, vastgesteld op 29 november 2007 door de gemeenteraad van Rotterdam vormt het ruimtelijk kader voor alle investeringen, projecten en plannen die in de stad worden gerealiseerd. De Stadsvisie vormt het ruimtelijk kader voor alle investeringen, projecten en plannen die in de stad worden gerealiseerd. De Stadsvisie is een ontwikkelingsstrategie voor de stad Rotterdam, voor de periode tot 2030. De Stadsvisie heeft als missie een sterke economie en een aantrekkelijke woonstad.

Deze missie is uitgewerkt in een aantal kernbeslissingen op de onderwerpen wonen en economie en deze bepalen wat er de komende jaren op deze gebieden gebeurt in de stad. Veel van de kernbeslissingen zullen de komende vijftien jaar worden omgezet in de uitvoering van een aantal (bouw) projecten in de stad, waardoor Rotterdam over pakweg vijftien jaar inderdaad een sterke economie heeft en aantrekkelijke woongebieden kent, ook voor haar hoogopgeleide bewoners.

Eén van de kernbeslissingen uit de Stadsvisie Rotterdam 2030 is de inzet van cultuurhistorisch erfgoed en architectuur bij ontwikkelingen van de stad. Het gaat uit van het versterken van de bestaande kwaliteiten van de stad bij nieuwe ontwikkelingen.

Op basis van effectmeting zijn dertien gebiedsontwikkelingen aangewezen die het belangrijkst zijn voor de realisatie van de doelen 'sterke economie' en 'aantrekkelijke woonstad', zogenoemde VIP-gebieden.

Het Laurenskwartier, de wijk waarbinnen het plangebied is gelegen, is een van de dertien gebiedsontwikkelingen die in de Stadsvisie zijn aangewezen voor de realisatie van de doelen: "Het Laurenskwartier verbindt de zakelijke City met de meer informele programma's ten oosten hiervan. Naast de Markthal en de centrummarkt is er ruimte voor kleinschalige bedrijvigheid en winkels. Daardoor is het gebied interessant voor studenten, pas afgestudeerden, creatieven en starters."

Het bouwplan RottaNova draagt bij aan en van de doelen van de Stadsvisie; verdichten van de binnenstad om te voorzien in de vraag naar centrumstedelijk wonen. Het bestemmingsplan is daarmee in lijn met dit gemeentelijk beleid.

2.4.3 Woonvisie 2030: Rotterdam: aantrekkelijke woonstad voor iedereen

De woonvisie Rotterdam 2030 is opgesteld op 1 maart 2016. De woonvisie is een vergezicht op Rotterdam als aantrekkelijke woonstad in 2030, met een aanpak tot 2020. De hoofdlijnen zijn groei, balans, kwaliteit- nu en in de toekomst- en de basis op orde. Rotterdam streeft in 2030 naar:

- Een variatie in woningen. De diverse woningtypen passen bij de verscheidenheid van de bewoners en bij het karakter van de verschillende Rotterdamse wijken.
- Woningen van goede kwaliteit en energiezuinig. Kwaliteit betekent ook dat de woningen aansluiten bij de uiteenlopende woonwensen van Rotterdammers en dat ze flexibel aangepast kunnen worden als de woonwensen in de toekomst wijzigen.
- Toename in het aantal middeldure en dure woningen. Rotterdammers kunnen hierdoor doorgroeien en hoeven niet langer voor een groter huis de stad uit te trekken.
- Goed wonen in de stad. Ook voor de oudere Rotterdammer of de Rotterdammer die wat minder te besteden heeft.

Het bestemmingsplan voorziet in de realisatie van 270 woningen in een gemixt programma, van het midden- tot hoge segment. Daarin voorziet het bouwplan in de behoefte zoals geformuleerd in de Woonvisie, zoals een variatie in woningen en toename van het aantal middeldure en dure woningen.

2.4.4 Binnenstad als citylounge, binnenstadsplan 2008-2020

De visie Binnenstad als City Lounge is vastgesteld op 4 december 2008 door de Rotterdamse gemeenteraad.

De verdere ontwikkeling van de binnenstad staat centraal in het stedelijk beleid van Rotterdam. De verdichting die in de jaren tachtig is ingezet, zet versneld en versterkt door. Als belangrijke taak van de gemeente in de verdere ontwikkeling van de binnenstad zien wij dan ook het stimuleren van initiatieven met kwaliteit. Dat is nodig voor een succesvolle ontplooiing van de zich verder verdichtende binnenstad.

Uit het plan komen 10 belangrijke punten naar voren om tot een city lounge te komen:

- Verder verdichten van de binnenstad voor meer stedelijkheid, door de bouw van 5000 woningen voor 2015, en realisering van meer en betere commerciële en publieke voorzieningen.
- Transformeren van de buitenruimte tot visitekaartje van de stad, door de buitenruimte in het hart van de binnenstad op hoog niveau in te richten en te beheren.
- Creëren van een nieuwe balans tussen auto, fietser en voetganger in het verkeersbeleid; concentreren van parkeeraccommodatie voor bezoekers aan de rand, waardoor in het hart van de binnenstad meer ruimte komt voor de voetganger.
- Realiseren van een beter leefmilieu en een betere leefbaarheid in de stad, door schonere lucht, minder herrie, en meer en beter groen.
- Aanscherpen van hoogbouwbeleid in het licht van de nieuwe vereisten, ter verbetering van het comfort en de beleving op straatniveau.
- Inzetten van cultuurhistorisch erfgoed, de monumenten en de architectuur, als kansen bij (her)ontwikkeling.
- Verbeteren van publieke gebruiksmogelijkheden van de rivierstad, door faciliteren van particulier initiatief; voor de lange termijn na 2015 onderzoeken van mogelijkheden voor ingrijpender ontwikkelingen, bijvoorbeeld tunnelaanleg boompjes.
- Concentreren van nieuwe centrumstedelijke culturele voorzieningen in het centrumgebied in het algemeen en de focusgebieden in het bijzonder.
- Stimuleren van concentratie van nieuwbouwkantoren in het stationskwartier (inclusief Noordkant Lijnbaankwartier) en op de Wilhelminapier en omstreken.
- Voorrang geven aan initiatieven van marktpartijen die bereid zijn tot langdurig commitment aan integrale gebiedsontwikkeling op het ambitieniveau van de binnenstad als City Lounge.

De metafoor voor de kernopgave is: de binnenstad ontwikkelen als een vitale kwaliteitsplek voor ontmoeting, verblijf en vermaak om zodoende een essentiële bijdrage te leveren aan de Rotterdamse Quality of life. Het binnenstadplan geeft een vertaling van 'the City Lounge' voor de binnenstadskwartieren: Centraal District Rotterdam, Oude Westen, Lijnbaankwartier/Coolsingel, Laurenskwartier, EMC/Hoboken, Cool, Wijnhaveneiland/Oudehaven/Boompjes, Scheepvaartkwartier, Kop van Zuid.

Het Laurenskwartier is aangewezen als een VIP-gebied. De hoofdopgave voor het Laurenskwartier is de transformatie tot een levendig en sfeervol binnenstadskwartier met een eigen, Rotterdams signatuur. Om dit te bereiken worden er ruim 1000 woningen gebouwd en 15.000 m^2 oppervlakte voor voorzieningen toegevoegd. De nieuwe en de huidige bewoners moeten samen de basis vormen voor de voorzieningen.

De grootste kans voor het gebied ligt in het herstel van een evenwicht dat nu op verschillende manieren zoek is. Zo is er een groot verschil in gebruik en beleving tussen overdag en 's nachts. De belangrijkste kwaliteiten die Rotterdam wilt behouden en versterken, zijn de historische gelaagdheid en betekenis, en het specifieke winkel-, horeca-, en woningaanbod. Met nieuwe publieksprogramma's en nieuwe, interessante woningen voor nieuwe binnenstadsbewoners wil Rotterdam een programmatische verdichting bewerkstelligen.

Het Laurenskwartier heeft de kans om zich tot een stedelijke dwaalzone te ontwikkelen. Naast de drukke routes en ruimtes van de hoofdstructuur (Hoogstraat en Binnenrotte) ontstaat dan een fijnmazig netwerk met een grote diversiteit van ruimtes en verbindingen. Het water biedt kansen voor fiets- en wandelroutes langs de oever, en functies aan en op het water.

Het woonmilieu in het Laurenskwartier kenmerkt zich door hip wonen in de wederopbouw rond de Meent en Pannekoekstraat, en wonen in een flexgebouw met mogelijkheden voor eigen invulling van de woon- en werkruimte (ambitie Centrumwonen).

Relatie tot bestemmingsplan
Zoals eerder omschreven wordt met dit bestemmingsplan een gevarieerd en flexibel programma tot stand gebracht, waarmee in de behoeften van een brede doelgroep wordt voorzien. Er wordt diversiteit aan woningen toegevoegd binnen bestaand stedelijk gebied. De te realiseren detailhandelsfuncties in de plint versterkt de winkelroute in de hoofdstructuur van de Hoogstraat. Het toevoegen van horeca in de RottaNova draagt op zijn beurt weer bij aan het realiseren van een kwaliteitsplek voor ontmoeting en vermaak. Het bestemmingsplan is daarmee in lijn met dit gemeentelijk beleid.

2.4.5 Hoogbouwvisie 2019

De hoogbouwvisie 2019 betreft een actualisatie van de hoogbouwvisie 2011. De hoogbouwvisie 2011 ging vooral over hoogbouw en de binnenstad. Het Binnenstadsplan 2011 zette zwaar in op verdichting van de binnenstad. Gekoppeld aan deze verdichtingsopgave was een nieuw kader voor hoogbouw nodig.

In een groot deel van de Europese steden krijgt hoogbouw een plek aan de randen van de stad. Maar door het moderne karakter van Rotterdam is hoogbouw binnen stedelijke gebieden in Rotterdam, tevens buiten de grenzen van de binnenstad, ook een logische invulling.

Doordat er steeds meer hoogbouw verrijst in de binnenstad worden hoogbouwelementen steeds minder beeldbepalend als object. Niet één hoge toren benadrukt de importantie van een bepaalde plek, zoals een kerktoren in een historische stad, maar de toenemende concentratie van torens bepaalt de hiërarchie in het stadsbeeld. In Rotterdam kan grofweg een lijn worden getrokken die vanaf het centraal station via de Coolsingel loopt en eindigt op het Wilhelminaplein.

Dit is de ruggengraat van de Rotterdamse hoogbouw, waar de diverse deelgebieden op aansluiten: de zogenaamde hoogbouwas. Aan deze as kan de overige hoogbouw in de binnenstad zich koppelen en de as is daarmee ook hiërarchisch het meest belangrijk (ook in hoogte).

Aan deze as grenzen de locaties waar een concentratie van hoogbouw aanwezig is: het Rotterdam Central District (RCD), het Wijnhaveneiland en de Kop van Zuid. Vanuit hier loopt de hoogbouw in de binnenstad af naar 70 meter richting de grenzen van de hoogbouwzone (minimale grens van de definitie hoogbouw is 70 meter). De grens, die in hoofdlijnen de afbakening is voor het hoogbouwbeleid in de binnenstad, is de brandgrens. Immers alles binnen deze grens is het domein van de moderne stad.

Bij het toevoegen van hoogbouw moet er in ieder geval duidelijk zijn in hoeverre het nieuwe volume extra schaduw in de stad geeft. Per plek kan de invloed van extra schaduw anders beoordeeld worden. In een gebied waar woningen, winkels en pleinen en dergelijke zijn, ligt het onttrekken van zonlicht door het nieuwe gevoeliger dan in gebieden met wegen, bedrijvigheid of vergelijkbare functies. Om onderscheid te maken in de eisen die we stellen aan plekken in de stad en hoeveel vermindering er mag optreden in zonuren, zijn twee typen ruimtes gedefinieerd. In de plekken die zijn aangewezen als sunspot, mag géén vermindering van zonuren optreden binnen de aangewezen tijden. Daarnaast zijn er representatieve ruimtes waar zon belangrijk is, maar waar wel enige vermindering in zonuren mag optreden.

Conclusie

Overeenkomstig de hoogbouwvisie valt het plangebied niet onder de hoogbouwvisie, omdat de maximale bouwhoogte niet boven de 70 meter uitkomt.

2.4.6 Verkeersplan Binnenstad: Citylounge Bereikt

Het Verkeersplan Binnenstad is vastgesteld op 3 december 2009 door de gemeenteraad van Rotterdam.

Het verkeersplan bevat een samenhangend beleid en is gebaseerd op vier pijlers:

- een bereikbare binnenstad voor alle verkeerssoorten;
- een aantrekkelijk verblijfsklimaat;
- een klantgerichte parkeerstrategie gericht op verschillende doelgroepen;
- impuls duurzaam vervoer.

Het resultaat is een binnenstad die goed is verbonden met de omliggende stadswijken door een netwerk van herkenbare en levendige stadsstraten met een aangename stedelijkheid en menging van verkeerssoorten. Het Verkeersplan Binnenstad stuurt op duurzame bereikbaarheid. Er wordt geïnvesteerd in hoge kwaliteit van de fietsvoorzieningen en in de openbaar vervoerhalten. Het doorgaande verkeer rijdt niet meer door het hart van de binnenstad, maar is gebundeld op een beperkt aantal hoofdwegen. Vanaf de Ruit wordt geïnvesteerd in een goede doorstroming naar de binnenstad. In combinatie met de parkeerstrategie wordt daarmee de autobereikbaarheid en de economische vitaliteit van de binnenstad gegarandeerd. De P+R-voorzieningen voor zowel bezoekers als werknemers zijn gekoppeld aan de belangrijkste invalswegen en metroverbindingen naar de binnenstad. Aan de rand van de binnenstad komen nieuwe grote parkeergarages (Park en Walk) voor bezoekers, zodat er minder autoverkeer in het hart van de binnenstad rijdt. Verder wordt ingezet op het verbeteren van openbaar vervoer, prijsbeleid om mobiliteitsgedrag te beïnvloeden, innovatief kleinschalig vervoer en duurzame

vormen van stedelijke distributie.

De garage van RottaNova wordt ontsloten via de Markthalgarage. De doelgroep bestaat mede uit de startende young professional. Binnen deze groep is het autobezit veelal lager. Bij de ontwikkeling van de RottaNova wordt evenwel voorzien in ondergrondse parkeervoorzieningen.

Conclusie

Het aspect parkeren en verkeer wordt behandeld in paragrafen 4.3 en 4.5.

2.4.7 Visie Werklocaties 2030

De Visie Werklocaties 2030 is vastgesteld op 2 april 2009 door de Rotterdamse gemeenteraad.

Deze visie is de ruimtelijk-economische uitwerking van de Stadsvisie Rotterdam 2030 en tevens een vertaling naar de werklocaties in de regio Rotterdam. Werklocaties zijn gebieden waarin de economische functie(s) dominant aanwezig zijn. Het doel van de Visie Werklocaties 2030 is de bijdrage van de verschillende deelgebieden aan de gewenste economische ontwikkeling van Rotterdam en regio in kaart te brengen. De visie Werklocaties 2030 geeft inzicht in de vraag naar welke ontwikkelingen waar mogelijk zijn en in de match tussen publieke en private belangen. Het gaat hier om het vaststellen van de hoofdlijnen voor de ruimtelijk - economische ontwikkeling. Hierdoor ontstaat een kader voor de toetsing van projecten op hun bijdrage aan de doelen van de Stadsvisie Rotterdam 2030. Vanuit dit perspectief wordt Rotterdam gekenmerkt door drie ontwikkelingszones met belangrijke werklocaties: de haven- en industriële zone (Maasvlakte 2, Stadshavens en Ridderster), de kennis- en dienstenzone (Rotterdam Airpark/Schieveen, Alexander en Spaanse Polder/Noordwest) en het kerngebied (Binnenstad, Hart van Zuid, Stadionpark en Kralingse Zoom).

Het kerngebied is gelegen in de overlap van 2 zones, namelijk de "kennis- en dienstenzone" en de "haven en industriële zone". De belangrijkste opgave in dit gebied is het verder uitbouwen van de binnenstad als een top voorzieningencentrum in de Zuidvleugel van de Randstad. Tot 2030 is het aanbod aan kantorenlocaties in de binnenstad voldoende om aan de vraag te kunnen voldoen. Door middel van transformatie van de Kralingse Zoom naar een campusformule in aansluiting op de Erasmus Universiteit kan het overaanbod aan kantorenlocaties buiten het centrum worden bestreden.

De ontwikkeling van de detailhandel- en leisureprojecten op en rond de Coolsingel is belangrijk om de stad aantrekkelijk(er) te maken voor bezoekers en bedrijven. De realisatie van het Hoboken complex van het Erasmus Medisch Centrum geeft nieuw elan aan de ontwikkeling van de medische sector op internationaal niveau. In het gedeelte van Stadshavens dat zich in het kerngebied bevindt kan ingezet worden op de gewenste functiemenging.

Relatie tot de ontwikkeling

De planlocatie is gelegen in de binnenstad en draagt bij aan de ontwikkeling van detailhandel en commerciële voorzieningen.

2.4.8 WNKLN N RTTRDM

Het beleidsstuk WNKLN N RTTRDM is vastgesteld door het college van B&W van Rotterdam in februari 2012.

Vanwege de positie van de Binnenstad als belangrijk bovenregionaal aankoopcentrum in Zuid- Holland, heeft het college voor dit gebied in het voorjaar van 2012 reeds een aparte visie vastgesteld: “WNKLN N RTTRDM”. De gemeente Rotterdam wil haar binnenstad een impuls bieden die zorgt voor een divers en onderscheidend winkelaanbod. De ambitie voor de Binnenstad valt in de visie uiteen in vier uitgangspunten, namelijk:

1. De binnenstad is aantrekkelijk voor een brede groep consumenten
2. De focus is gericht op de binnenstad
3. De winkelgebieden (in de binnenstad) zijn logisch met elkaar verbonden
4. Sfeervolle en bijzondere winkelmilieus zijn van belang

Relatie tot de ontwikkeling

In het beleidsstuk is destijds de RottaNova genoemd als ontwikkeling waar kansen door ontstaan voor het gebied Hoogstraat - Blaak - Binnenrotte, samen met de inmiddels gerealiseerde Markthal. Daarbij staat tevens aangegeven dat winkels op deze locatie wenselijk zijn om het aantal passanten in het gebied te verhogen. Met voorliggend bestemmingsplan wordt het kader geboden voor de ontwikkeling van de RottaNova. Het plan is daarnaast in lijn met dit beleid.

2.4.9 Nota detailhandel 2017

Rotterdam is een stad met een groot detailhandelsaanbod. Van alle Rotterdamse bedrijven is circa 15% actief in de detailhandel en ruim 9% van de Rotterdamse arbeidsplaatsen wordt bepaald door de detailhandel. In totaliteit telt Rotterdam naast het belangrijkste winkelgebied van de stad: De Binnenstad, nog ruim 68 winkelconcentraties die in allerlei vormen verspreid over de stad zijn te vinden. Op verschillende niveaus spelen deze centra een rol in de stedelijke detailhandelsstructuur, namelijk als boodschappencentrum, als doelgericht winkelcentrum of als recreatief winkelgebied. Buiten de typische winkelgebieden zijn er tal van gebieden waar detailhandel een rol heeft, maar veel meer onderdeel is van het stedelijk gemixt milieu. In het economisch belang, zijn de winkelgebieden plekken waar mensen elkaar ontmoeten en hebben dus voor veel mensen ook een maatschappelijke betekenis.

Detailhandel en winkelgebieden spelen een vitale rol in de aantrekkelijkheid van de stad, als sector waar veel mensen werken en waar sociale cohesie wordt versterkt. Daarom is het belangrijk om de detailhandel ook in de toekomst aantrekkelijk te houden. Om hiervoor te zorgen is een stedelijk kader nodig om goed geconcentreerde, aantrekkelijke en levensvatbare centra te behouden. Dit ruimtelijk economische kader staat beschreven in deze nota: De Detailhandelsnota van Rotterdam.

Met het detailhandelsbeleid zet Rotterdam in op een krachtige, toekomstbestendige winkelstructuur, waarbij de consument centraal staat, zodat sprake is van een compleet, compact, comfortabel en levensvatbaar centrum. In de praktijk blijkt namelijk dat deze elementen essentieel zijn om in winkelgebieden te beantwoorden aam de algemene consumentenwens.

Relatie tot ontwikkeling

De projectlocatie is gelegen in het centrum van Rotterdam. Vanuit detailhandelsperspectief is een duidelijke begrenzing van de Binnenstad als winkelgebied belangrijk, zodat optimaal beantwoord wordt aan de uitgangspunten van concentratie en profilering. In onderstaande kaart is de begrenzing van de binnenstad als winkelgebied weergegeven (aqua blauw). De verschillende delen van de binnenstad hebben elk een eigen kwaliteit, profiel en dynamiek. Verschillende gebieden kunnen verschillende doelgroepen aanspreken of een ander doel hebben. Door het onderscheid van de gebieden ontstaat een totale binnenstad die verrast en voor verschillende bezoekers kan bieden wat men zoekt. Het is belangrijk dat markt en overheid blijvend inzetten op de kwaliteit en ontwikkeling van de verschillende gebieden. Winkels en winkelontwikkelingen horen bij uitstek in die gebieden. Nieuwe ontwikkelingen buiten deze Binnenstadsgebieden worden waar mogelijk tegengegaan.

Figuur 2.10 Kaart met detailhandelskoersen, projectlocatie rood omlijnd

De gemeente Rotterdam hanteert de uitgangspunten van de detailhandelsnota en de specifieke uitwerkingen in de gebiedskoersen detailhandel als input bij actualisatie van bestemmingsplannen als toetsingskader bij detailhandelsinitiatieven. Hiervoor zijn een aantal spelregels geformuleerd. De relevante spelregels worden hieronder geformuleerd:

- Nieuwe ontwikkelingen zijn alleen mogelijk in de winkelconcentratiegebieden zoals in de Gebiedskoersen Detailhandel zijn vastgelegd

Nieuwe winkelontwikkelingen buiten de winkelgebieden zijn ongewenst. De toekomstbestendige winkelconcentraties zoals beschreven in de gebiedskoersen zijn het uitgangspunt bij de keuze voor winkelgebieden. Dit resulteert in versterking van de kansrijke winkelstructuur , waarbij de winkelgebieden voldoende onderscheidend en complementair aan elkaar zijn. Clustering van winkels in winkelgebieden draagt hieraan bij. De winkels profiteren van elkaars aantrekkingskracht en gezamenlijke faciliteiten (o.a. parkeren). Voor de consument biedt het daardoor meer gemak, overzichtelijkheid en keuzemogelijkheden.

- Geen nieuwe solitaire vestiging van winkels buiten de detailhandelsstructuur van winkelgebieden

Het winkelaanbod buiten de winkelconcentratiegebieden van de Rotterdamse structuur wordt getypeerd als verspreide bewinkeling. Aangezien Rotterdam zich specifiek inzet op concentratie van winkel in compacte winkelgebieden, wordt de ontwikkeling van solitaire winkels ontmoedigd. Hiermee wordt versnippering van winkels buiten winkelgebieden voorkomen en wordt ingezet op een stevige en overzichtelijke detailhandelsstructuur. Ook al heeft een deel van het verspreide aanbod een functie voor de consument, is het vanuit de stedelijke structuur ongewenst. Dit betekent dat winkeliers die op basis van het bestemmingsplan verspreid over de stad zijn gevestigd, die functie logischerwijs kunnen blijven uitoefenen. De gemeente voert nadrukkelijk geen beleid van actieve sanering.

Conclusie

Aangezien de projectlocatie is gelegen in één van de winkelconcentratiegebieden van Rotterdam, wordt voldaan aan de spelregels voor de gebiedskoersen van het detailhandelsbeleid. Het detailhandelsbeleid verzet zich derhalve niet tegen de vaststelling van dit plan.

2.4.10 Horecanota Rotterdam 2017-2021

In de Horecanota Rotterdam 2017-21 ligt de nadruk op gebiedsgericht werken, een verdere vereenvoudiging van het vergunningstelsel, verfijning van de regels van handhaving en op stimulering van eigen initiatief.

In de Horecanota 2017-2021 zijn vier ambities opgenomen;

- Samen op zoek naar balans in de wijk: om te zorgen dat Rotterdam een aantrekkelijke, veilige stad is en vooral blijft, wordt gebiedsgericht gewerkt. Ieder gebied kent zijn eigen dynamiek, uitdagingen en ontwikkelopgaven. Daarnaast is het ook nodig om te bekijken hoe de bestaande horeca aansluit op de behoeften en ambities van de stad als geheel.
- Veerkrachtige binnenstad: Rotterdam heeft een aantrekkelijke binnenstad voor winkelend publiek en een gevarieerd horeca-aanbod dat aansluit op de zakelijke markt, op de wensen van (buitenlandse) bezoekers en een belangrijke bijdrage levert aan een aantrekkelijke woonomgeving voor bewoners. Rotterdam ontwikkelt de binnenstad als een vitale kwaliteitsplek voor ontmoeting, verblijf en vermaak. Daarom zet de stad zich samen met haar partners in om de binnenstad nog gezelliger en levendiger te maken. Een belangrijk doel daarbij is dat mensen er langer willen verblijven, ook na het winkelen of werken.
- Verantwoord ondernemerschap: Van ondernemers verwachten wij dat zij, nog meer dan een groot aantal al deed, verantwoordelijkheid nemen voor de effecten die hun inrichting en publiek op de omgeving kunnen hebben. Deze verantwoordelijkheid houdt niet op bij de voordeur van de inrichting of de grens van het terras. Verantwoord omgaan met alcohol, contact onderhouden met de wijkagent en de lokale ondernemersvereniging, het schoon houden van de stoep en het tijdig informeren van de buren wanneer er een feestje plaatsvindt is, naast goed fatsoen, de verantwoordelijkheid die we van Rotterdamse ondernemers verwachten. Het is de manier waarop we de schaarse ruimte van de stad met elkaar delen.
- Rotterdam als laboratorium: De gemeente moedigt experimenteren aan, ook als het niet succesvol

uitpakt. Het leren en opdoen van kennis en ervaring is essentieel om tot daadwerkelijk vernieuwende ideeën te komen. In de Horecanota 2017-2021 is de mogelijkheid opgenomen om tijdelijk af te wijken van bestaande wet- en regelgeving als dit experimenten in de weg staat. Uiteraard moet dit in goed overleg en mag de veiligheid en openbare orde niet in het geding komen.

Aanpak
Een bruisende stad voor bewoners en bezoekers is een belangrijk uitgangpunt. Dit bereiken we met een aantrekkelijk en elkaar versterkend aanbod aan consumentendiensten. Zowel horeca, leisure als detailhandel behoren tot deze categorie. Een duidelijk zichtbare trend is de ontwikkeling van gebieden als 'place to be'. Op deze plekken komen verschillende functies samen, die het voor consumenten de moeite waard maken om er te verblijven.

Een goede relatie en wisselwerking met detailhandel en leisure is dan ook nodig. Een belangrijk onderdeel van de Horecanota 2017-2021 is een koppeling met het detailhandelbeleid. In de stedelijke Detailhandelsnota en de gebiedsgerichte uitwerking daarvan, wordt de gemeentelijke ontwikkelvisie op winkelgebieden beschreven en vastgesteld. In winkelgebieden, in het bijzonder de binnenstad en grote centra, zijn ook de horeca- en leisurefuncties van groot belang. De beleving en aantrekkelijkheid worden juist bepaald door een goede mix van functies, die elkaar versterken. Om die reden is een aantrekkelijk horeca-aanbod als onderdeel van de toekomstbestendige winkelgebieden vaak zeer wenselijk.

Relatie tot het bestemmingsplan

De RottaNova sluit aan op dit beleid door een mix te bieden van horeca en winkels in de plint van het gebouw, waarbij horeca zich uitsluitend op de Grotemarkt zijde oriënteert.

2.4.11 Horecagebiedsplan Rotterdam 2019-2021

In het horecagebiedsplan Centrum 2019-2021 staat de gewenste koers van een gebied qua horeca-ontwikkeling voor minimaal de komende twee jaar.

Om te zorgen dat Rotterdam een aantrekkelijke, veilige stad is en vooral blijft, wordt gebiedsgericht gewerkt. Dit is een van de uitgangspunten uit het en het programma Veilig@Rotterdam. Het horecagebiedsplan is niet het enige waaraan een aanvraag voor een exploitatievergunning getoetst wordt. Een aanvraag wordt ook nog getoetst aan onder meer de bestemming van het pand. De bestemming moet de horeca-activiteiten toestaan. Er dient dus wel een duidelijk onderscheid gemaakt te worden tussen een bestemmingsplan (waar horeca zich kan vestigen) en een horecagebiedsplan (wat voor horeca kan zich daar vestigen).

Het opstellen van het horecagebiedsplan wordt gedaan door de gebiedscommissies van de Rotterdamse gebieden, onder leiding van de gebiedsadviseurs horeca. Deze adviseurs fungeren binnen de gemeente Rotterdam als het (eerste) aanspreekpunt voor nieuwe en bestaande ondernemers.

Voordat een specifieke invulling kan worden gegeven aan de gewenste ontwikkeling van horeca in een gebied, is het in de eerste plaats van belang wijken, buurten en/of straten binnen een gebied te karakteriseren. Dit vindt plaats aan de hand van een algemeen gebiedskader. Hierbij vormt het integrale gebiedsplan, dat door de gebiedscommissies wordt opgesteld, een belangrijk referentiekader. Het karakter, aard en functie van een wijk, buurt of straat bepaalt primair hoeveel en welke soort horeca gerealiseerd kan worden.

In gemengde wijken, buurten en/of straten kenmerken zich door een mix van diverse functies zoals wonen, werken, winkelen, cultuur en horeca. Voorbeelden hiervan zijn de Witte de Withstraat, en het CS-kwartier. Uitbreiding van horeca is meestal mogelijk, waarbij expliciet wordt gekeken of dit ondersteunend is aan c.q. een positieve werking heeft op de andere functies en de straat en/of buurt als geheel. Tenzij anders bepaald zijn nieuwe inrichtingen mogelijk met ten hoogste een categorie 1 vergunning. Het moet in ieder geval niet leiden tot een te grote druk van de horeca op de openbare orde en het woon- en leefklimaat.

De combinatie van activiteiten die in een horeca-inrichting wordt aangeboden bepaalt in welke exploitatiecategorie de inrichting valt. Daarbij is relevant in hoeverre de activiteiten effect hebben op de openbare orde en het woon- en leefklimaat in de omgeving van het horecabedrijf. Hoe meer effect, des te zwaarder de exploitatiecategorie. Hoe zwaarder de categorie, des te zwaarder de toets bij

vergunningverlening. Elke ondernemer kan gebruik maken van de voor hem of haar geldende vrijstelling van de exploitatievergunningplicht (categorie 0). Indien meer of zwaardere activiteiten worden aangeboden is een exploitatievergunning vereist in de categorie 1 t/m 4+.

Categorie 1 (licht)
Inrichtingen die in aanvulling op de voor hen geldende categorie 0: • geopend zijn van 07.00 uur of tot 23.00 uur; ▫ een terras exploiteren van 07.00 tot 23.00 uur; • en/of een gevelterras exploiteren van meer dan 3 m 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 2 (regulier)
Inrichtingen die in aanvulling op categorie 1: • geopend zijn vóór of vanaf 07.00 tot 01.00 / 02.00 uur ▫ een terras exploiteren van 07.00 tot 01.00 / 02.00 uur; • en/of kansspelautomaten aanwezig hebben; • en/of amusement aanbieden, anders dan door middel van twee kansspelen; • en/of gelegenheid bieden tot het roken van rookwaar met gebruikmaking van waterpijpen (shisha); • en/of gelegenheid bieden tot het uitvoeren van seksuele handelingen anders dan tegen betaling.
Categorie 3 (middelzwaar)
Inrichtingen die in aanvulling op categorie 2: • 24 uur geopend zijn; • óf meer dan achtergrondmuziek willen produceren.
Categorie 4 (zwaar)
Inrichtingen die in aanvulling op categorie 3: • 24 uur geopend zijn; • en meer dan achtergrondmuziek willen produceren; • en/óf zaalverhuur aanbieden (minder dan 2500 bezoekers).
Categorie 4+ (buiten categorie)
Inrichtingen die in aanvulling op categorie 4: • grootschalige evenementen faciliteren (meer dan 2500 bezoekers)

Naast bedrijven waar horeca de primaire bedrijfsvoering is, kent Rotterdam ook talloze bedrijven, instellingen en clubhuizen waar horeca slechts een ondersteunende functie heeft. Ook hiervan kan een groot deel gebruik maken van de vrijstelling van de vergunningplicht. Omdat er op basis van landelijke wetgeving, zoals de Winkeltijdenwet, ruimtelijke ordeningswet en de Drank- en Horecawet nu eenmaal verschil zit tussen deze vormen van zeer lichte en/of ondersteunende horeca, onderscheiden we in Rotterdam drie varianten die vrijgesteld van de vergunningplicht mogen exploiteren; aangegeven als exploitatiecategorie 0.

Het betreft:

Basis vrijstelling (0.1)
• Geopend tussen 07.00 en 22.00 uur; • alleen achtergrondmuziek aanbieden; • alleen een gevelzitplaats (max. 1 m uit de gevel over de breedte van de gevel) exploiteren; • geen kansspelen, seks en/of drugs gerelateerde activiteiten aanbieden en/of gelegenheid bieden tot het roken met gebruik een waterpijpen; • de horeca-activiteiten passen binnen de bestemming van het object[3] • de openbare inrichting niet vergunningplichtig is op grond van de Drank- en Horecawet.

Indien een horeca-inrichting een horecabestemming heeft, dan worden de basis voorwaarden verruimd en deels vervangen door onderstaande voorwaarden. De overige voorwaarden blijven gelijk.

Vrijstelling met horecabestemming (0.2)
• Geopend tussen 07.00 en 23.00 uur; • een gevelterras exploiteren tot max. 3 m uit de gevel over de breedte van de gevel; • alcoholische drank schenken indien zij in het bezit zijn van een Drank- en Horecawetvergunning.

Ook als er geen sprake is van een horecabestemming kan het zijn dat er ruimere voorwaarden gelden.

Sommige instellingen en voorzieningen hebben traditiegetrouw een aanzienlijk horecadeel, maar waarbij de openbare orde niet in het geding komt. De overige voorwaarden blijven gelijk aan de basisvoorwaarden.

Vrijstelling voor bijzondere objecten & instellingen (0.3)
• Geopend tussen 07.00 en 23.00 uur; • een gevelterras exploiteren tot max. 3 m uit de gevel over de breedte van de gevel; • alcoholische drank schenken indien zij in het bezit zijn van een Drank- en Horecawetvergunning[5].

Relatie tot bestemmingsplan

Het plangebied behoort tot het deelgebied Stadsdriehoek. De Stadsdriehoek is het oorspronkelijke centrum van Rotterdam. De naam Stadsdriehoek verwijst naar de historische driehoekige vorm van de stad Rotterdam, die werd begrensd door de Coolvest en de Schiedamsevest in het westen, de Goudsevest in het noordoosten en de Nieuwe Maas in het zuiden. De Stadsdriehoek ligt in het stadshart van Rotterdam. Samen met de wijk Cool deelt Stadsdriehoek het winkelcentrum, waarin de Beurstraverse (of 'koopgoot') een prominente rol speelt.

De Stadsdriehoek kan getypeerd worden als een wijk met verschillende karakters. De afgelopen jaren is er veel woningbouw gepleegd in het gebied. Dit heeft veel extra bewoners getrokken die aangenaam wonen in het centrum. Ook het uitgaan en recreëren is de laatste jaren toegenomen. In de Stadsdriehoek zijn veel restaurants en café's gevestigd. Veel daarvan zijn gelegen rond de Oude Haven, maar ook andere locaties ontwikkelen zich steeds meer tot uitgaanscentra, zoals het Laurenskwartier.

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. Gezien het feit dat de Stadsdriehoek een groot gebied bestrijkt met een sterk wisselende uitstraling is ervoor gekozen om de diverse gebieden/straten apart te beschrijven.

Figuur 2.4.1 Locatie Stadsdriehoek

De locatie RottaNova is gelegen aan de Hoogstraat. De Hoogstraat is een van de oudste straten van Rotterdam. Het deel is een tamelijk smalle winkelstraat met woningen en horeca. Dit deel van de Hoogstraat heeft zich in de afgelopen jaren positief ontwikkeld en zeker met de ontwikkeling van het

industriegebouw is de verwachting dat deze ontwikkeling zich doorzet. Voor RottaNova wordt de volgende ontwikkelrichting aangegeven.

Gewenste ontwikkelrichting Rotta Nova en directe omgeving:

Bestaande en nieuwe inrichtingen:	Horeca Advies Commissie
Vrijgesteld van de vergunningplicht:	0.2 en 0.3 niet toegestaan

Er is besloten om ter plaatse van het plangebied horeca tot en met categorie 2 toe te staan, behoudens het feit dat terrassen tot 23.00 uur toegestaan zijn.

Conclusie

Indien rekening wordt gehouden met de uitgangpunten uit het horecagebiedsplan, past de voorgenomen ontwikkeling binnen het gebiedsbeleid. Het beleid vormt dan geen belemmering voor de vaststelling.

2.4.12 Nota van Uitgangspunten RottaNova

Voor de ontwikkeling van het bouwplan RottaNova is op 21 november 2017 door het college van B&W een Nota van Uitgangspunten vastgesteld. Deze Nota van Uitgangspunten is opgesteld naar aanleiding van initiatiefnemer om tussen de Hoogstraat en de Markthal een gemengd stedelijk bouwblok te ontwikkelen, RottaNova genaamd. In paragraaf 4.4 wordt de Nota van Uitgangspunten beschreven.

2.5 Conclusie beleid

Wonen
De ontwikkeling van de RottaNova sluit aan op het beleid ten aanzien van wonen. Provinciaal, regionaal en gemeentelijk beleid is geraadpleegd. Er is behoefte aan een variatie aan woningen in het midden- en hoge segment in dit gebied. Zo draagt toevoeging van 270 appartementen bij aan de binnenstad als citylounge en voorziet het in de behoefte zoals geformuleerd in de woonvisie. De beoogde ontwikkeling is in lijn met zowel het provinciaal, regionaal als het gemeentelijk beleid.

Detailhandel
Op provinciaal niveau is Rotterdam centrum aangewezen als een te ontwikkelen centrum, waar wordt gestreefd naar een opwaardering van de detailhandelsfunctie in termen van kwaliteit, parkeren en bereikbaarheid en imago/beleving. Er kan onder voorwaarde van het toepassen van de Ladder voor duurzame verstedelijking sprake zijn van uitbreiding van het winkelareaal. Daarnaast is op regionaal niveau behoefte aan detailhandel op kwalitatief niveau dat een bijdrage kan leveren aan het regionaal onderscheidende en concurrerende vestigingsaanbod. Op gemeentelijk niveau zet Rotterdam in op kwaliteit van toekomstbestendige winkelgebieden dat concreet inhoudt: van meer naar betere detailhandel. De ontwikkeling die met voorliggend bestemmingsplan wordt mogelijk gemaakt, is lijn met het beleid.

Horeca
Ten aanzien van horeca ligt de nadruk op gebiedsgericht werken. Het uitgangspunt is het bereiken van een aantrekkelijk en elkaar versterkend aanbod aan consumentendiensten. Zowel horeca, leisure als detailhandel behoren tot deze categorie. Een duidelijk zichtbare trend is de ontwikkeling van gebieden als 'place to be'. Op deze plekken komen verschillende functies samen, die het voor consumenten de moeite waard maken om er te verblijven. Door middel van voorliggend bestemmingsplan wordt een mix van functies gerealiseerd in de plint van het wooncomplex, waarbij wordt voorzien in detailhandel en horeca. Hierin voldoet de ontwikkeling aan het beleid.

Ladder voor duurzame verstedelijking
Op basis van zowel Rijks- als provinciale regelgeving is voor een stedelijke ontwikkeling het doorlopen van de Ladder voor duurzame verstedelijking verplicht. In dit geval is sprake van een stedelijke ontwikkeling binnen bestaand bebouwd gebied. Om die reden dient met name de behoefte aan de ontwikkeling te worden aangetoond. Zowel voor de woonfunctie als voor de detailhandels- en horecafunctie.

Wonen
In dit hoofdstuk is onder meer de woningbehoefte in kaart gebracht. Zowel vanuit provinciaal, regionaal als gemeentelijk beleid is gebleken dat behoefte bestaat aan de ontwikkeling. Vooral het regionale beleid is bij het bepalen van de behoefte van belang.

Gesteld is dat de komende jaren (tot 2021) de doelstelling bestaat in de gehele regio 50.000 woningen te realiseren. Dit door middel van transformatie en herstructurering, maar ook door toevoeging van nieuwbouw. Het plan voorziet in 270 woningen in het centrumgebied van Rotterdam. Dit betekent dat een goede bijdrage wordt geleverd aan het voorzien in de kwantitatieve behoefte aan woningen.

Kwalitatief geldt dat behoefte bestaat aan woningen voor met name jonge en oudere huishoudens, omdat onder deze groepen de vraag aanzienlijk toeneemt. Het toevoegen van appartementen in het centrumgebied van Rotterdam sluit hier naadloos op aan, omdat de woningen geschikt zijn voor alle leeftijdsgroepen, en de locatie binnen de stad de woningen aantrekkelijk maakt voor jong en oud als gevolg van de vele voorzieningen in de directe omgeving van de RottaNova. Niettemin is naast de doelstelling ten aanzien van doelgroepen, ook de toekomstbestendigheid van de woningen van belang. De woningen dienen daarom eveneens duurzaam c.q. het plan dient toekomstbestendig te zijn. Dit geldt niet alleen in toepassing van technieken ten aanzien van energie, maar ook voor de levensloopbestendigheid van de woningen. Door de woningen in de RottaNova levensloopbestendig uit te voeren, blijven de woningen beantwoorden aan de woonwensen van diverse leeftijdsgroepen, deze woonwensen veranderen immers door de jaren heen.

Gelet op het bovenstaande wordt zowel in de kwantitatieve als de kwalitatieve behoefte voorzien in woningen.

Detailhandel
Op basis van het vigerende bestemmingsplan is detailhandel reeds mogelijk. De locatie ligt in een gebied waar winkels zijn toegestaan. Het aantal vierkante meters winkels is in het bestemmingsplan niet beperkt, de enige beperking bestaat uit het aantal supermarkten en de grootte daarvan. Planologisch voegt voorliggend bestemmingsplan daarom geen extra vierkante meters toe ten opzichte van de huidige situatie. Uit het aangehaalde beleid geldt bovendien dat de ontwikkeling daarop aansluit. De RottaNova is in lijn met provinciaal, regionaal en gemeentelijk beleid, waarin de planlocatie is aangegeven als een gebied waarin detailhandel wenselijk is. Van ongewenste leegstand is daarom geen sprake.

Horeca
Op provinciaal en regionaal niveau is niks geregeld ten aanzien van horeca. Daarom wordt voor dit onderdeel aangesloten op het gemeentelijk beleid hieromtrent. Het gemeentelijk beleid in dezen is de Horecanota Rotterdam 2017 - 2021, waarbij gebiedsgericht wordt gewerkt. Specifiek voor dit gebied is het Horecagebiedsplan Rotterdam 2017 - 2019 en Horecagebiedsplan 2019 - 2021 van kracht. In het gemeentelijk beleid ten aanzien van horeca wordt uitgesproken dat een bruisende stad voor bewoners en bezoekers een belangrijk uitgangpunt is. Dit kan worden bereikt met een aantrekkelijk en elkaar versterkend aanbod aan consumentendiensten. Zowel horeca, leisure als detailhandel behoren tot deze categorie. Toevoeging van de RottaNova draagt bij aan het realiseren van de gestelde ambities ten aanzien van de invulling van de stad door de toevoeging van meer horecafuncties.

Kantoren, maatschappelijke voorzieningen en lichte bedrijvigheid

De functies kantoren, maatschappelijke voorzieningen en lichte bedrijvigheid zijn reeds mogelijk op basis van het bestemmingsplan Laurenskwartier 2002. Dit betreft dus een continuering van reeds toegestane functies in het plangebied. De beleidstoets is voor deze functies, vanwege het bestemmingsplan Laurenskwartier 2002, niet meer aan de orde en de behoefte aan de functies is hiermee tevens ingevuld.

Conclusie

De behoefte aan verschillende functies, die mogelijk zijn in het plangebied is aangetoond. De Ladder voor duurzame verstedelijking is met succes doorlopen.

Hoofdstuk 3 Beschrijving van het plangebied

3.1 Archeologie

Beleidskader
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.

Landschap en bewoningsgeschiedenis
Het plangebied RottaNova maakte vanaf de late prehistorie deel uit van een omvangrijk moerasgebied waar veenvorming plaats vond. Bewoningssporen uit de periode van het begin van de moerasvorming, de Bronstijd (2000-800 voor Christus) zijn uit het plangebied niet bekend. De oudst bekende vondsten dateren uit de periode voorafgaand aan de veenvorming, het Neolithicum (5300-2000 voor Christus). In die periode werden gunstige plekken in het landschap zoals rivierduinen en rivieroevers door de mens uitgekozen om te verblijven. Aardewerk en vuurstenen werktuigen uit deze periode zijn aangetroffen tijdens het archeologisch onderzoek in het tracé van de Willemsspoortunnel in Rotterdam, tussen 1988 en 1992. De spoortunnel volgt min of meer de benedenloop van de gedempte Rotte tussen Pompenburg en Oude Haven. De Rotte is als afwateringsriviertje van het veengebied vermoedelijk ontstaan in de Ijzertijd (800 voor Christus - begin jaartelling). Op de oevers van het riviertje verbleven vanaf die tijd mensen. Bij archeologisch onderzoek in de omgeving van het plangebied zijn vondsten en bewoningssporen ontdekt uit de Ijzertijd (verspoeld materiaal), de Romeinse tijd (resten van een huis en een crematiegraf langs de Rotte, tegenover de Laurenskerk) en de Middeleeuwen (verspoeld materiaal uit 8e – 9e eeuw, bewoningssporen op diverse plekken uit de 10e -12e eeuw).

De vondsten en sporen uit de 8e-12e eeuw kunnen gerelateerd worden aan de in 1028 en 1050 historisch vermeldde nederzetting Rotte, die ook een kerk bezat. De prestedelijke nederzetting, die langs beide oevers van de benedenloop van de Rotte lag, werd in de 12de eeuw verlaten na overstromingen, die tot diep landinwaarts reikten. In de 13e eeuw werd het overstroomde gebied door de aanleg van dijken van noord naar zuid stap voor stap weer bewoonbaar gemaakt. Op en langs de dijken concentreerde zich een groot deel van de bebouwing. Langs de Maas kwam uiteindelijk rond 1270 een gesloten dijkfront tot stand, doordat de Rotte ter plaatse van de Hoogstraat werd afgedamd. De dam verbond de dijken van wat nu heet de Korte Hoogstraat en de Oostzeedijk. De dam bevindt zich voor een gedeelte in het plangebied. In de dam werd tussen 1270 en 1870 een complex uitwateringssluizen in stand gehouden, waarvan de resten nog gedeeltelijk in de bodem aanwezig zijn. Rotterdam ontstond langs de dam (Hoogstraat) en langs twee straten parallel aan de binnenbedijkte Rotte (de Lombardstraat en de Oppert). In 1340 kreeg de nederzetting stadsrechten. In 1358 werd de stad al fors uitgebreid. Het huidige Laurenskwartier omvat de gehele oudste kern van de stad en een groot deel van de Middeleeuwse stad in de omvang van 1358.

Het bestemmingsplangebied RottaNova is voor een gedeelte gelegen binnen gebied nummer 19 van de Archeologisch Belangrijke Plaatsen. In de ondergrond van de Hoogstraat bevinden zich de dam en de sluizen van de Rotte. De houten sluizen, bestaande uit een reeks gebinten, waren tijdens de aanleg in 1270 aan de bovenzijde nog open. Later, nadat de bebouwing toenam en de dam werd verbreed, kwamen de sluizen geheel onder de straat te liggen. In de 16e eeuw werden de sluizen, met uitzondering van de vloer en de deuren, geheel uit steen opgetrokken. Momenteel zijn er tien sluizen, die overigens niet gelijktijdig hebben gefunctioneerd, in de Hoogstraat bekend.

Archeologische verwachting
In een gedeelte van het plangebied bevindt zich een terrein waarvan bekend is dat er belangwekkende archeologische waarden in de bodem aanwezig zijn. Dit terrein staat op de 'Lijst van Archeologisch Belangrijke Plaatsen in de gemeente Rotterdam' en is beschermd op grond van de Archeologieverordening Rotterdam 2009.

Vóór 1942 zijn incidenteel waarnemingen en meldingen gedaan die betrekking hadden op de restanten van de sluizen in de Hoogstraat. Het vrijleggen en documenteren van zeven sluizen vond in 1942 en 1943 plaats tijdens het puinruimen en de egalisatiewerkzaamheden na het bombardement van mei 1940. Resten van de oudste delen van de sluizen en de dam zijn in de ondergrond bewaard gebleven. Tijdens archeologisch onderzoek in het tracé van de Willemsspoortunnel zijn door Bureau Oudheidkundig Onderzoek van de gemeente Rotterdam (BOOR) in 1991 de resten van een tot dan toe onbekende 13e-eeuwse sluis aangetroffen, die grotendeels uit hergebruikt scheepshout was vervaardigd.

Ondanks de genoemde ingrepen, zo is door het archeologisch onderzoek aangetoond, kunnen dus vooral de dieper gelegen, in de slappe ondergrond weggezakte, ophogings- en bewoningslagen uit de stadsperiode nog intact in de bodem aanwezig zijn. Op sommige plaatsen bevinden die lagen zich tot wel 10 meter onder de oppervlakte. Het betekent dat ook onder moderne gebouwen met kelders delen van het 'bodemarchief' intact in de bodem aanwezig kunnen zijn. Onder de middeleeuwse lagen met bewoningssporen vanaf de 8e eeuw kunnen zich in de diepe ondergrond bewoningssporen uit de Romeinse tijd of uit de prehistorie (met name de Ijzertijd en de Steentijd) bevinden.

Binnen het plangebied bevinden zich de locaties van delen van vier van de nu bekende sluizen. Een vijfde sluis, de Dubbelesluis, bevindt zich direct ten oosten van het plangebied.

De planlocatie is door middel van verkennende boringen archeologisch onderzocht (F.J.C Peters en A.J. Guiran 2007, Rotterdam Grotemarkt, BOORrapporten 376, m.n. pagina 40). Uit het onderzoek blijkt dat voor de gehele locatie geldt dat tenminste de bovenste 2 meter van de bodem is verstoord. Dit geldt niet voor de aan de oostkant van het plangebied gelegen resten van de Dubbelesluis, die dicht onder het oppervlak intact aanwezig kunnen zijn.

Conclusie
Naar aanleiding van het bovenstaande geldt voor dit bestemmingsplan één dubbelbestemming ten aanzien van de borging van archeologische waarden. Er wordt daarbij vanuit gegaan dat de Dubbelesluis binnen het plangebied valt.

Bij de uitvoering van het bouwplan vindt archeologische begeleiding plaats. De begeleiding wordt als voorwaarde bij de omgevingsvergunning opgenomen. Deze begeleiding is tevens opgenomen in de Vraagspecificatie voor het Archeologisch onderzoek RottaNova van het BOOR. Hierin is onder andere opgenomen dat de archeologische begeleiding plaatsvindt op basis van een opgesteld Programma van Eisen.

3.2 Cultuurhistorie

3.2.1 Beleid

3.2.1.1 Wettelijk kader

Nota Belvedère (1999)
Vanuit een ontwikkelingsgerichte visie op de omgang met cultuurhistorie worden in deze nota beleidsmaatregelen voorgesteld die tot een kwaliteitsimpuls bij de toekomstige inrichting van Nederland zouden moeten leiden. Doelstelling van de nota is om de alom aanwezige cultuurhistorische waarden sterker richtinggevend te laten zijn bij de inrichting van Nederland. Dit met als doel het aanzien van Nederland aan kwaliteit te laten winnen en tegelijkertijd de onderlinge samenhang van cultuurhistorische waarden op het terrein van de archeologie, gebouwde monumenten en historische cultuurlandschap te versterken.

Monumentenwet (1988)

Een deel van het culturele erfgoed wordt beschermd via de Monumentenwet (1988). Deze wet geeft het Rijk de mogelijkheid om objecten met een leeftijd hoger dan 50 jaar aan te wijzen als rijksmonument. Rijksmonumenten worden wettelijk beschermd via het vergunningenstelsel en bij restauratie zijn financiële middelen beschikbaar. De 'Monumentenwet' geeft daarnaast de mogelijkheid tot aanwijzing van beschermde stads- en dorpsgezichten. Onder stads- en dorpsgezicht worden groepen van onroerende zaken bedoeld die een bijzondere eigenschap hebben en in welke zich een of meer monumenten bevinden.

Erfgoedwet
Per 1 juli 2016 is de Erfgoedwet in werking getreden. De Erfgoedwet vervangt bepaalde onderdelen van de Monumentenwet 1988. Zo geschiedt de aanwijzing van rijksmonumenten nu op basis van de Erfgoedwet. De bestaande praktijk en de criteria voor aanwijzing van rijksmonumenten blijven echter gelijk. Ook de bescherming van rijksmonumenten is momenteel geregeld in de Erfgoedwet. Deze wet vormt nu het nieuwe toetsingskader totdat de Omgevingswet in werking treedt. Dit geschiedt naar verwachting in 2022.

3.2.1.2 Gemeentelijk beleid

Erfgoedagenda

De Erfgoedagenda zet koers en schetst de concrete activiteiten rond het gebouwde en aangelegde cultuurhistorisch waardevolle erfgoed van Rotterdam tot 2020. Met de Erfgoedagenda wordt hernieuwd en gestructureerd duiding gegeven aan de wijze waarop de gemeente de maatschappelijke verantwoordelijkheid voor een zorgvuldige omgang met erfgoed de komende jaren op wil pakken.

Monumentenverordening (2010)
De gemeente Rotterdam hanteert de Monumentenverordening 2010. Deze verordening geeft regels over hoe om te gaan met gemeentelijke monumenten. De bescherming van de monumenten is geregeld in de Monumentenwet of de gemeentelijke verordening.

3.2.2 Cultuurhistorischeessentie directe omgeving plangebied

Ruim 70 jaar na het bombardement heeft de Rotterdamse binnenstad een verrassende historische gelaagdheid. Deze is dankzij de oorlogsschade onvergelijkbaar met andere Nederlandse binnensteden. Rotterdam heeft een jonge binnenstad met een lange geschiedenis. De constante economische dynamiek in de afgelopen decennia ging samen met wisselende visies op de stedelijke ontwikkeling. Het gevolg was dat er versneld nieuwe historische lagen in het Laurenskwartier ontstonden. Elke laag heeft een kenmerkende stedenbouwkundige en architectonische uitdrukking: de vooroorlogse stad, de wederopbouwstad, het Rotterdam van de jaren zeventig en tachtig, en de recente stad.

Het plangebied is gelegen in het Laurenskwartier. Deze wijk heeft net als de hele stad Rotterdam een grote transformatie ondergaan. Het Laurenskwartier vormt het gebied dat globaal begrensd wordt door de Goudsesingel in het noorden, het Oostplein in het oosten, de Blaak in het zuiden en de Coolsingel in het westen. Dit deel van het Rotterdamse centrum vormde vanaf de aanleg van de dam in de Rotte in 1270 tot circa 1880 het middelpunt van de stad. De Hoogstraat, waar tot 1920 het gemeentehuis was gevestigd, vormde hierbij het hart. Het Laurenskwartier is vernoemd naar de Laurenskerk, die sinds de bouw in 1566 gezichtsbepalend is geweest. Tegenwoordig vormt het een van de laatst overgebleven klassieke oriëntatiepunten.

Door het bombardement in 1940 is een groot deel van Rotterdam en het Laurenskwartier verloren gegaan. De drie belangrijkste historische monumenten in het vooroorlogse Rotterdam waren de Laurenskerk, het Schielandshuis en de Delftse Poort. Opmerkelijk is dat twee ervan het bombardement hebben overleefd. De Delftse Poort ging verloren, maar werd jaren later als metalen kunstwerk gereconstrueerd. In het naoorlogse Rotterdam kreeg de Laurenskerk een enorm symbolisch gewicht: de kerk houdt de herinnering aan zowel de oude stad als het bombardement en de wederopbouw levend. Bovendien bleef de toren en het silhouet van de kerk een groots en dominant element in de moderne skyline van Rotterdam - als middelpunt, centrum en gemankeerd hart van de stad.

De erfenis van het vooroorlogse Rotterdam bestaat uit de stedenbouwkundige structuur van het Laurenskwartier en twee bijzondere plekken: de doorbraak van Burgdorffer (Coolsingel, Meent) en de Laurenskerk.

Kenmerkend voor de wederopbouw van de binnenstad is dat de verschuiving van het centrum naar het westen werd doorgezet. Voor de oorlog was dit proces begonnen met de verplaatsing van de belangrijkste openbare gebouwen naar de Coolsingel en de transformatie van Station D.P. tot Centraal Station. Het zwaartepunt van de binnenstad lag toen evenwel nog bij de Binnenrotte en het oude Beursplein (bij het tegenwoordige station Blaak). Met de bouw van het Groothandelsgebouw, de Lijnbaan en later de Weenakantoren verschoof het zwaartepunt naar de Coolsingel en het Hofplein. Tussen de Coolsingel en de Binnenrotte werd de cityvorming doorgezet in de vorm van winkelstraten, kantoren en bedrijfsruimten.

Het naoorlogse Laurenskwartier combineert twee ruimtelijke concepten. De oude structuur van de stadsdriehoek werd in grote lijnen gereconstrueerd, maar tegelijk ging het gebied op in een groter centrum, met allerlei functionele zones. Het Laurenskwartier viel als het ware uiteen in verschillende gebieden, zoals kantoorboulevards (Coolsingel, Blaak) en winkelstraten (Meent en Hoogstraat). Het oude hart van de stad, in de omgeving van de Laurenskerk, kwam geïsoleerd tussen de stromen van de moderne stadsdynamiek te staan. Door deze ontwikkeling bleef de vooroorlogse stad herkenbaar, maar ontstonden er verschillende sferen voor wat betreft de schaal, de architectuur en de inrichting van de openbare ruimte. De Binnenrotte (waar lange tijd het hoogspoor was) markeert de grens van het wooncentrum (oostelijk deel) en het werkcentrum (westelijk deel). In het oostelijk deel werd na de oorlog wonen de hoofdfunctie, aangevuld met bedrijven en commercie in de plinten en de binnenhoven.

Iconen en andere gebouwen

De Laurenskerk raakte in de oorlog zwaar beschadigd en werd ingrijpend gerestaureerd. Als monument is de betekenis voor de stad veel belangrijker dan de bouwkundige betekenis van het object op zich. De Laurenskerk is het symbool van de oude, verwoeste stad en markeert bovendien het historische hart van het moderne Rotterdam. In het straatbeeld en het stadsbeeld heeft de kerk opmerkelijk goed zijn dominante positie behouden (met name vanaf de rivier). Daarbij gaat het om drie aspecten: het zicht op de toren (icoon), het zicht op de contour van de kerk (kloek gebouw) en het zicht op het koor vanaf de Binnenrotte (pleinwand).

Ook de gebouwen uit de tijd van Burgdorffer horen tot de beeldmerken in het huidige Rotterdam. In het stadsbeeld is de toren van het stadhuis goed zichtbaar. Aan de Coolsingel gaat het om de monumentale opeenvolging van stadhuis, postkantoor en beurs. Het belang van het Schielandshuis voor het stadsbeeld is afgenomen door latere bebouwing in de directe omgeving. Het monument is 'verdwergd' en verscholen, als zodanig heeft het grote betekenis op lokaal niveau: een historische verrassing in een modern centrumgebied.

3.2.3 Monumentale gebieden en gebouwen

De gemeente Rotterdam heeft een groot aantal objecten en gebieden die vanwege cultuurhistorische waarden worden beschermd volgens de Erfgoedwet en de Monumentenverordening Rotterdam 2010. De gemeente Rotterdam maakt onderscheid tussen de volgende gebieden en gebouwen:

<u>Beschermde stadsgezichten (BS)</u>

Rotterdam heeft alleen rijksbeschermde stadsgezichten. Een beschermd stadsgezicht is een groep van onroerende zaken die van algemeen belang zijn wegens schoonheid, onderlinge ruimtelijke structurele samenhang of wetenschappelijke waarde. De bescherming richt zich op de stedenbouwkundige karakteristiek en op een samenhangend geheel van straten en bebouwing. Het gaat om gebieden die ouder zijn dan vijftig jaar. Na aanwijzing van een beschermd stadsgezicht door de minister van Onderwijs Cultuur en Wetenschap in overleg met de minister van Volkshuisvesting Ruimtelijke Ordening en Milieu, dient er binnen twee jaar een bestemmingsplan beschikbaar te zijn waarin de historische kwaliteiten van het rijksbeschermd gezicht en de relatie tot eventuele toekomstige ontwikkelingen vastliggen.

Voor alle bouwwerkzaamheden in een beschermd stadsgezicht is een bouwvergunning vereist.

<u>Wederopbouwaandachtsgebieden</u>

Naast de van rijkswege beschermde stadsgezichten heeft Rotterdam in de binnenstad een aantal

wederopbouwaandachtsgebieden met een waardevolle samenhang tussen het stratenplan, de invulling van de bouwblokken en de architectuur. Bij nieuwe ontwikkelingen dient bekeken te worden hoe deze historische kwaliteiten kunnen worden behouden. Betreffende gebieden hebben geen juridische status op grond van de Erfgoedwet of de Monumentenverordening Rotterdam 2010. Wel heeft B&W in 1998 vastgesteld dat de historische kwaliteiten van deze waardevolle ensembles onderdeel uitmaken van het stedenbouwkundig plan en het bestemmingsplan. Hiervoor kan het nodig zijn een Cultuurhistorische Verkenning (CV) te maken om de historische kwaliteiten in kaart te brengen.

Rijksmonumenten (RM) en Gemeentelijke monumenten (GM)

Rotterdam heeft zowel rijks- als gemeentelijke monumenten. Een rijks- of gemeentelijk monument kan zijn een gebouw, water, terrein of een ander object dat van nationaal belang is (rijksmonument), of van algemeen belang voor Rotterdam is (gemeentelijk monument), vanwege de schoonheid, betekenis voor de wetenschap of de cultuurhistorische waarde. Dit is vastgelegd in respectievelijk de Erfgoedwet en de Monumentenverordening Rotterdam 2010. Bij een monument gaat het om een bouwwerk of complex, zowel buiten als van binnen. Als vanzelfsprekend is het verboden zonder vergunning wijzigingen aan te brengen aan een beschermd monument.

Beeldbepalende objecten (BO) en Beeldbepalende gevelwanden (BG)

In Rotterdam is een groot aantal objecten te vinden die geen status hebben als gemeentelijk monument, maar wel karakteristiek voor de stad of een wijk zijn, zogenaamde beeldbepalende objecten. Ook heeft Rotterdam monumentale karakteristieke gevelwanden. Beeldbepalende objecten en gevelwanden hebben geen juridische status op grond van de Erfgoedwet en de Monumentenverordening Rotterdam 2010.

Cultuurhistorische Verkenningen (CV)

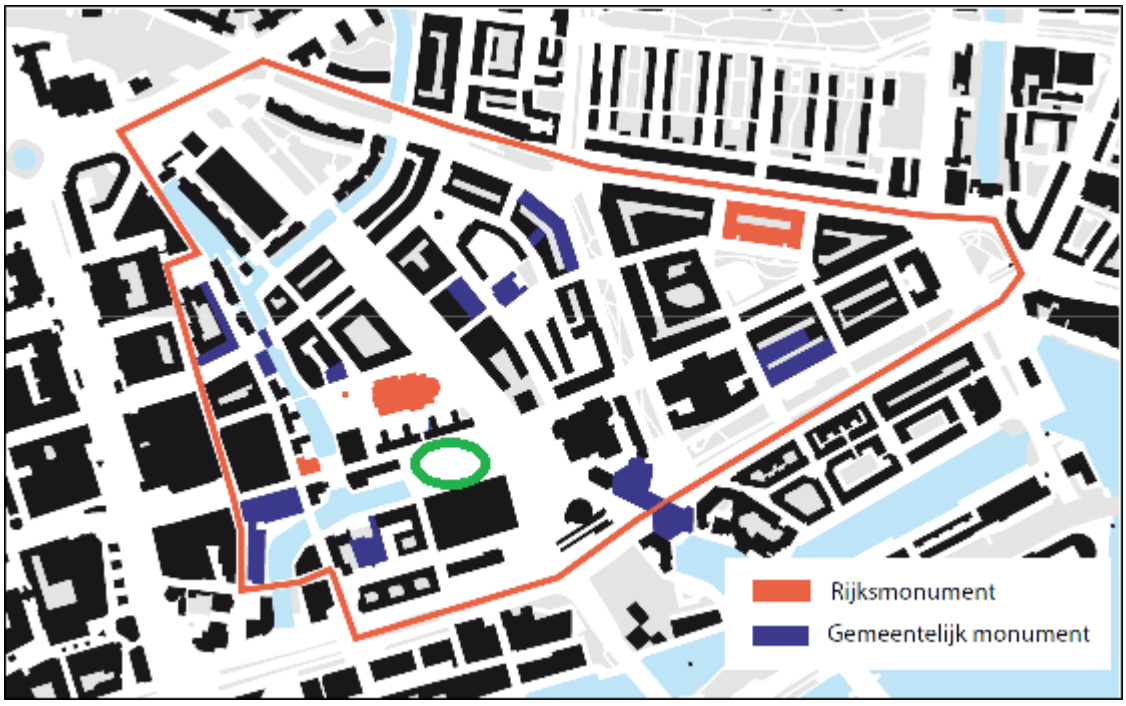
De inzet van cultuurhistorisch erfgoed en architectuur bij ontwikkelingen van de stad is één van de kernbeslissingen uit de Stadsvisie Rotterdam 2030. Hiermee is cultuurhistorie, het opsporen van bestaande kwaliteiten die de geschiedenis heeft voortgebracht en het voortbouwen erop bij de actuele opgaven van de stad, een structureel onderdeel van de Rotterdamse ruimtelijke planvorming.

Om dit in de praktijk tot uitvoering te brengen is sinds eind 2007 het B&W besluit van toepassing dat bij gebiedsontwikkeling een Cultuurhistorische Verkenning (CV) wordt opgesteld als blijkt dat er cultuurhistorische waarden in een gebied aanwezig zijn.

In een CV worden de cultuurhistorische waarden van een gebied benoemd, geanalyseerd en gewaardeerd. Opdrachtgever voor een CV is de gemeente (Stadsontwikkeling) of een combinatie van gemeente, corporatie/ontwikkelaar en deelgemeente. Een CV wordt vastgesteld door het college van B&W of het DB van de betreffende deelgemeente, samen met het (stedenbouwkundig of master-) plan waarvoor het is gemaakt. De keuzes in het plan over de cultuurhistorische waarden worden hierbij gemotiveerd afgewogen. Vervolgens worden de cultuurhistorische waarden die in het betreffende plan zijn opgenomen ook verankerd in het bestemmingsplan.

3.2.4 Relatie tot het plangebied

Het college heeft op 13 november 2007 het rapport 'Cultuurhistorische Verkenning Laurenskwartier' vastgesteld en besloten dat de uitkomsten van de cultuurhistorische verkenning als onderlegger dienen voor de visies, masterplannen, stedenbouwkundige plannen, buitenruimteplannen en bouwplannen, die voor het Laurenskwartier worden gemaakt.



Figuur 3.2.1 Uitsnede monumenten in Laurenskwartier, plangebied globaal met groen omcirkeld

Binnen het plangebied zijn geen rijks- en gemeentelijke monumenten gelegen. In de nabijheid van het plangebied in de wijk Laurenskwartier zijn verschillende monumenten gelegen, waaronder de Laurenskerk. De plot van RottaNova valt buiten de zone rond de Laurenskerk, waarbinnen geen torens zijn toegestaan. Ten aanzien van de Laurenskerk is in de Nota van Uitgangspunten vastgelegd dat het gebouw van RottaNova een U-vorm dient te krijgen met een tussenruimte. Op de verbeelding is tussen de twee torens een tussenruimte opgenomen met veel lagere maximale bouwhoogtes, variërend van 24 tot 32 meter. Hierdoor wordt het zicht op de Laurenskerk vanuit de Markthal en andere locaties ten zuiden van het plangebied zoveel mogelijk behouden. De ontwikkeling van RottaNova heeft geen invloed op overige monumenten rondom het plangebied.

Ten slotte heeft de ontwikkeling van RottaNova geen invloed op het aandachtsgebied wederopbouw in het Laurenskwartier en beeldbepalende objecten binnen dit wederopstandingsgebied, daar de ontwikkeling niet binnen dit gebied is gelegen.

Conclusie
Cultuurhistorie vormt geen belemmering voor de vaststelling van het bestemmingsplan.

3.3 Huidig gebruik

Het plangebied is gelegen binnen het Laurenskwartier en is het oude hart van Rotterdam dat gemarkeerd wordt door de Laurenskerk aan het Grotekerkplein. Het gebied dat na de oorlog opnieuw opgebouwd moest worden is in de luwte komen te liggen van het nieuwe centrumgebied rondom de Lijnbaan. Door transformaties die de afgelopen jaren zijn ingezet begint het gebied echter weer aan belang te winnen. Het aantal woningen en de diversiteit aan overige functies neemt toe.

De Hoogstraat (tot aan de Binnenrotte) is de uitloper van het kernwinkelgebied van de binnenstad, autovrij en vooral voor massa winkelen. De kwaliteit van de straat is de afgelopen jaren verbeterd door het in ere herstellen van onder andere de karakteristieke wederopbouwgebouwen de Huf en het Blokkerpand en het kioskvrij maken van de Vlasmarkt. Vanuit o.a. deze straat is een uitstapje te maken naar het heringerichte Grotekerkplein dat een podium voor kunsten aan het water heeft. De Laurenskerk aan dit plein vormt een rustpunt binnen de hectische binnenstad.

De Binnenrotte is het centrale plein in het gebied met daaraan o.a. de openbare bibliotheek. Meerdere

dagen van de week is hier de markt voor de dagelijkse boodschappen. Ook op andere dagen is er steeds meer activiteit, doordat de verschillende horecazaken zich aan het plein gevestigd hebben. Deze beweging is verder versterkt sinds de komst van de Markthal. Het bouwplan RottaNova draagt eveneens bij aan deze intensivering. Aan het plein is verder het trein- en metrostation Blaak gelegen. De spoortunnel voor de trein ligt onder de Binnenrotte en de metrotunnel ligt onder de Blaak / Burgemeester van Walsemweg / Groenendaal.

Het huidige plangebied voor RottaNova is momenteel tijdelijk ingericht als groenzone. De voormalige bebouwing is reeds gesloopt, vooruitlopend op de nieuwbouw om verpaupering van het gebied te voorkomen. De kelder en de funderingsresten zijn nog aanwezig en bevinden zich onder het tijdelijke grasveld.

Hoofdstuk 4 Planbeschrijving

4.1 Inleiding

De programmatische verbinding tussen de Hoogstraat en het Grote Marktplein wordt gemaakt door het RottaNova gebouw met een volledig publiek geprogrammeerde plint. In plaats van het voormalige woon- en winkelpand aan de zuidzijde van de Hoogstraat, dat met de achterzijde naar de Grote Markt staat, komt een dieper, tweezijdig gebouw. Op deze manier wordt de open ruimte die ontstaat tussen de markthal en RottaNova een nieuw plein wat herinnert aan de functie van voor de oorlog als marktplaats van Rotterdam. Het opnieuw inrichten van het plein zal hieraan bijdragen.

Het project RottaNova in Rotterdam is een compact multifunctioneel stadsblok met een geraffineerde vorm. Door uiteenlopende woningtypes te combineren, ontstaat een grote diversiteit binnen één gebouw. Geterraseerde huizen, penthouses, appartementen aan een atrium, hoekappartementen met twee of drie oriëntaties; de combinatie van al deze woningtypes vormen samen een uniek nieuw silhouet tegen de Rotterdamse skyline.

Retail en horeca in de plint zorgen voor een goede integratie van het gebouw in de nieuwe levendige Grotemarkt buurt. De oostelijke toren bestaat uit koopwoningen en creëert een attractief adres met uitzicht op de wijde Binnenrotte. De westelijke toren bestaat uit huurwoningen.

Samen met een aantal andere evenzo ambitieuze projecten in de directe omgeving, blaast RottaNova nieuw leven in dit gedeelte van het centrum van Rotterdam.

De gevels van het complex bestaan grotendeels uit metselwerk in een lichte kleur: Horizontale banden in staand tegelverband en verticale penanten in liggend tegelverband. De gevel is rationeel en modulair van opzet. Hierdoor is er een beperkt aantal afmetingen gevelopeningen. Buitenruimtes manifesteren zich in 3 categoriën: dakterrassen, hoekbalkons en volledig uitkragende balkons.

4.2 Programma

Binnen RottaNova worden verschillende functies gerealiseerd. Te weten: horeca, detailhandel, wonen, kantoren en bedrijvigheid. Het nieuwbouwproject bestaat uit een wooncomplex met een parkeergarage die plaats heeft voor 96 parkeerplaatsen. In de naastgelegen Markthal worden tevens 32 parkeerplaatsen gereserveerd voor de ontwikkeling. Er bestaat de mogelijkheid dit aantal uit te breiden tot 70 parkeerplaatsen. Het gebouw bestaat uit twee torens van maximaal 64,5 en 70 meter hoog. Deze gebouwen zijn onderling verbonden middels laagbouw met een maximale bouwhoogte van 24 meter. Deze U-vorm is gekozen om het zicht op de Laurenskerk te behouden en om te voldoen aan de Nota van Uitgangspunten. Het plan voorziet in 270 woningen. De woningen worden aangeboden voor zowel de koop- als de huursector en in verschillende prijscategorieën. In totaal zullen volgens het bouwplan 259 appartementen worden gerealiseerd verdeeld over huur- en koopappartementen in diverse prijsklassen. Daarnaast is er op de begane grond ruimte voor circa 2.600 m^2 aan commerciële ruimten. Om flexibiliteit aan te houden wordt een maximum van 270 woningen en voor de commerciële functies in de plint een maximum van 1.500 m^2 aangehouden. De onderzoekslast is op de maximale planologische mogelijkheid gebaseerd.

Functie	Type	Aantal eenheden (woning / 100m2 Bvo)	Indeling Categorie berekening
Appartement 40-50 m^2(XS)	huur koop	17 0	Appartement, huur, goedkoop Appartement, koop, goedkoop
Appartement 50-65 m^2(S)	huur koop	8 4	Appartement, huur, midden Appartement, koop, midden
Appartement 65-85 m^2(M)	huur koop	77 41	Appartement, huur, midden Appartement, koop, midden
Appartement 85-120 m^2(L)	huur koop	36 43	Appartement, huur, duur Appartement, koop, duur
Appartement > 120 m^2(XL)	huur koop	7 26	Appartement, huur, duur Appartement, koop, duur
Subtotaal appartementen		**259**	
Mogelijk extra appartementen (in berekening)	koop	11	Appartement, koop, duur
Totaal appartementen (in berekening)		**270**	
Commerciële ruimten	in m2	2.582	Hoofdwinkelcentrum >175.000 inwoners (2.582 m2)
Subtotaal commercieel		**2.582**	
Mogelijk extra commercieel (in berekening)	in m2	418	Hoofdwinkelcentrum >175.000 inwoners (418 m2)
Totaal commercieel (in berekening)		**3.000**	

Tabel 4.1 Voorlopig programma ontwikkeling RottaNova

Figuur 4.1 Impressie bouwplan

Figuur 4.2 Impressie bouwplan vogelvlucht

Horeca

De horecafunctie wordt op de begane grond gerealiseerd en oriënteert zich enkel op de Grote Markt, horeca aan de Hoogstraatzijde is uitgesloten. Ten aanzien van het type horeca dat maximaal beoogd wordt, wordt aangesloten bij de definitie van horeca in het omliggende bestemmingsplan 'Laurenskwartier'. Op grond van dit bestemmingsplan wordt het volgende onder horeca verstaan:

"Het bedrijfsmatig verstrekken van ter plaatse te nuttigen voedsel en dranken het bedrijfsmatig exploiteren van zaalaccommodatie". In artikellid 3.1 onder c is bepaald dat horeca categorieën tot en met 2, zoals opgenomen op de Staat van horeca-activiteiten zijn toegestaan.

De horecafunctie's kunnen bestaan uit restaurants of café's. Dit zijn horecafunctie's, die behoren tot de reguliere variant van horeca en die gelet op hun activiteiten en de aard en omvang zich hoofdzakelijk richten op de verstrekking van dranken al dan niet in combinatie met het verstrekken van etenswaren, maaltijden. In artikellid 3.4.2 is opgenomen dat terrassen toegestaan zijn vanaf 07.00 tot 23.00 uur. Een hogere categorie horeca (denk aan discotheek) ten behoeve vaneen bruisend uitgangsleven wordt hier echter niet beoogd en is dan ook uitgesloten.

Detailhandel

De retailfuncties worden eveneens gesitueerd op de begane grond van het complex. De functies kunnen zowel op de Hoogstraat als de Grote Markt georiënteerd worden.

Wonen

Er worden 259 appartementen gerealiseerd, bestaande uit koop- en huurwoningen. In bovenstaande tabel is het programma van de woningen weergegeven. Om flexibiliteit aan te houden is een maximum van 270 opgenomen in de regels. De onderzoeksresultaten zijn gebaseerd op dit aantal.

Functies zoals toegestaan in het bestemmingsplan Laurenskwartier 2002

Het bestemmingsplan 'Laurenskwartier 2002' is vastgesteld op 7 september 2000 en gedeeltelijk goedgekeurd door Gedeputeerde Staten op 10 april 2001. Het bestemmingsplan is onherroepelijk geworden op 24 december 2002. Binnen dit bestemmingsplan waren de gronden bestemd voor onder

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

4.3 Verkeersgeneratie en afwikkeling verkeer

In totaal zal de ontwikkeling een verkeersgeneratie van 1.492 verkeersbewegingen per etmaal met zich meebrengen. Er wordt op basis van CROW-kengetallen ervan uitgegaan dat daarvan per woning 0,02 vrachtverkeer betreffen. Daarnaast wordt uitgegaan van 5 vrachten per etmaal ten behoeve van de commerciële ruimten, wat gezamenlijk neerkomt op circa 16 vrachtwagenbewegingen per etmaal. Het resterende deel van de totale verkeersgeneratie (1.476) is licht verkeer.

De afwikkeling zal plaatsvinden in de routing - Hoogstraat - Mariniersweg - Overblaak - André van der Louwbrug - Boompjes - Maasboulevard - Abraham van Rijckevorselweg - aansluiting op A16. Deze routing worden geacht voldoende capaciteit te hebben om de verkeersgeneratie op te kunnen nemen in de verkeersstromen.

Buiten deze wegen wordt het verkeer geacht te zijn opgenomen in het heersende verkeersbeeld omdat het verkeer zich in hoeveelheid, snelheid, rij- en stopgedrag niet meer onderscheidt van het overige verkeer dat zich op de betrokken weg kan bevinden.

4.4 Nota van Uitgangspunten

Voor de ontwikkeling van de RottaNova is op 21 november 2017 door het college van B&W een Nota van Uitgangspunten vastgesteld. Met het oog op deze Nota van Uitgangspunten is het project ontwikkeld.

Op de locatie tussen de Hoogstraat/Binnenrotte/Grotemarkt/Ds. Jan Scharpstraat zal een wooncomplex gerealiseerd worden met in de plint ruimte voor horeca en detailhandel. De woningen zijn een combinatie van huur en koop, in verschillende prijscategorieën.

In de Nota van Uitgangspunten zijn randvoorwaarden uitgangspunten en voorwaarden meegegeven voor de ontwikkeling ten aanzien van het type woningen, het volume, het stedenbouwkundig matenplan, de plint, de buitenruimte, het parkeren en het expeditieverkeer. Daarnaast is de ontwikkeling in de Nota van Uitgangspunten getoetst aan geldend beleid, zoals het Masterplan Laurenskwartier.

In het Masterplan Laurenskwartier wordt de bouw van RottaNova al benoemd. Voor deze plek is de 'principe bebouwing Laurenskwartier' van toepassing. Dat betekent een plint tussen 18 en 22 meter, een setbackzone tot 35 meter en torens waar de hoogste vloer maximaal op 70 meter ligt. De plot van RottaNova valt buiten de zone rond de Laurenskerk, waarbinnen geen torens zijn toegestaan. Deze uitgangspunten, inclusief bouwhoogte, zijn door het college in de Randvoorwaarden 2014 bevestigd. In de Randvoorwaarden 2014 wordt verwezen naar het Voorlopig Ontwerp van Klunder architecten. In dit Voorlopig Ontwerp heeft de toren aan de Binnenrottezijde een nokhoogte van 70 meter en de toren aan de Drs J. Scharpstraat een nokhoogte van 64,08 meter. Het uiteindelijke ontwerp is op basis van het ontwerp van Klundert Architecten nader uitgewerkt en is als grens aangehouden.

Rotterdam heeft grote behoefte aan kwalitatief uitstekende woningen, om midden- en hoge inkomens en hoger opgeleiden vast te houden en aan te trekken. De gemeente ziet hier graag een gemengd woonprogramma. Het gebouw biedt een differentiatie in woningtypes en woninggroottes: kleine, middelgrote en grote woningen.

Het getrapte volume met terrassen vergroot de levendigheid van het blok en cultiveert een aantrekkelijkere visuele relatie van de straat met het programma boven de grond. Daarnaast vergoot het de mogelijkheden voor een goede oriëntatie, ventilatie en belichting van de woningen.

Om rekening te houden met de omgeving in het kader van onder andere bezonning dient het gebouw gebouwd te worden in een U-vorm. Hierdoor wordt tevens het zicht vanuit de Markthal op de Laurenskerk zoveel mogelijk behouden.

Conclusie

De randvoorwaarden uit de Nota van Uitgangspunten zijn verwerkt in het uiteindelijke ontwerp, de toegestane functies en de hoogtematen van voorliggend bestemmingsplan.

4.5 Juridische planbeschrijving

4.5.1 Planvorm

Het voorliggende bestemmingsplan betreft grotendeels een globaal bestemmingsplan waarmee kaders worden geboden voor geplande ontwikkelingen binnen het plangebied. Een dergelijk plan wordt vaak aageduid met de (niet-juridische) term 'postzegelbestemmingsplan' of 'ontwikkelbestemmingsplan'. Het bestemmingsplan is in casu opgesteld ten behoeve van de ontwikkeling van de geplande woningen.

Wettelijke vereisten
De Wro bepaalt dat ruimtelijke plannen digitaal en analoog beschikbaar moeten zijn. Dit brengt met zich mee dat bestemmingsplannen digitaal uitwisselbaar en op vergelijkbare wijze gepresenteerd moeten worden. Met het oog hierop stellen de Wro en de onderliggende regelgeving eisen waaraan digitale en analoge plannen moeten voldoen. Zo bevat de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP) bindende afspraken waarmee bij het maken van bestemmingsplannen rekening moet worden gehouden. De SVBP kent (onder meer) hoofdgroepen van bestemmingen, een lijst met functie- en bouwaanduidingen, gebiedsaanduidingen en een verplichte opbouw van de planregels en het renvooi.

Het bestemmingsplan bestaat uit drie onderdelen, namelijk:

1. de verbeelding, met zoveel mogelijk relevante informatie wat betreft de (dubbel)bestemmingen, aanduidingen, afmetingen en verklaringen van de betreffende gronden;
2. de regels, hierin wordt per bestemming een zo eenduidig mogelijke omschrijving van het gebruik en bouwmogelijkheden van de betreffende bestemming gegeven;
3. de toelichting, hierin worden de beweegredenen weergegeven die hebben geleid tot het geven van een bepaalde bestemming aan een stuk grond, als mede een interpretatie en uitleg van de gebruikte bestemmingen.

De verbeelding en de bijbehorende regels vormen de enige juridisch bindende onderdelen van het bestemmingsplan.

4.5.2 Regels

4.5.2.1 Inleidende regels

De inleidende regels bevatten de begrippen en de wijze van meten. Artikel 1 geeft een toelichting op begrippen die in het normale spraakgebruik niet voorkomen en dus zonder uitleg voor interpretatie vatbaar zijn. Het artikel 'wijze van meten' beschrijft hoe de maatvoeringen zoals deze in de regels voorkomen moeten worden gemeten.

4.5.2.2 Bestemmingsregels

4.5.2.2.1 Centrum

Het plangebied heeft één centrumbestemming. In het vorige bestemmingsplan Laurenskwartier zijn binnen de bestemming centrum alle soorten centrumfuncties (o.a. wonen, kantoren, detailhandel, dienstverlening, horeca, maatschappelijk) toegestaan. Binnen dit bestemmingsplan zijn onder de bestemming Centrum de functies horeca, detailhandel, wonen met daarbij behorende parkeervoorzieningen toegestaan. Tevens worden kantoren, bedrijfsactiviteiten tot en met milieucategorie 2 en maatschappelijke voorzieningen toegestaan om aan te sluiten bij het vigerend bestemmingsplan "Laurenskwartier". Vanwege een uitgevoerd windhinderonderzoek is besloten om een verbrede luifel met afhangende schermen in het ontwerp en op de verbeelding op te nemen. In artikel 3.2.2 onder e is opgenomen dat ter plaatse van de 'specifieke bouwaanduiding - luifel' een luifel tot 5 meter uit het bouwvlak mag uitsteken. Hiermee kan een grotere luifel mogelijk gemaakt worden om het windklimaat te verbeteren aan de zuidwestzijde van het gebouw.

4.5.2.2.2 Verkeer - Verblijfsgebied

De voor 'Verkeer - Verblijfsgebied' bedoelde gronden zijn bestemd voor voorzieningen ten behoeve van wandelen, verblijven en spelen, zoals trottoirs, voetpaden en trappen maar ook ondergrondse garages en groenvoorzieningen.

4.5.2.2.3 Waarde - Archeologie

Voor het hele plangebied geldt een bouwregeling en een omgevingsvergunning voor werken, geen bouwwerk zijnde, voor bouw- en graafwerkzaamheden dieper dan 1 m – maaiveld, danwel dieper dan de huidige keldervloer, ongeacht de oppervlakte.

4.5.3 Algemene regels en overige regels

4.5.3.1 Algemene regels

Een aantal zaken is algemeen van aard of heeft niet zozeer betrekking op een specifieke bestemming uit hoofdstuk 2 van de regels. Deze zaken zijn geregeld in hoofdstuk 3 Algemene regels.

Voor wijzigingsbevoegdheden schrijft de Wet ruimtelijke ordening de algemene voorbereidingsprocedure uit de Algemene wet bestuursrecht voor (afdeling 3.4 Awb) met een aantal aanvullende vereisten inzake de kennisgeving en de beschikbaarstelling.

4.5.3.2 Overgangsregels en slotregel

Tot slot zijn in hoofdstuk 4 de regels ondergebracht met betrekking tot het overgangsrecht (overgangsregels) en de slotregel.

4.5.4 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 er vanaf dat moment niet meer getoetst kan worden aan die voorschriften en er dus geen parkeernormen meer gelden. Gelet daarop, is er op 1 februari 2018 over parkeren beleid vastgesteld. Het betreft de “Beleidsregeling Parkeernormen auto en fiets gemeente Rotterdam 2018” (hierna: de beleidsregeling). De beleidsregeling is op 21 februari 2018 in werking getreden. 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 er in het bestemmingsplan in artikellid 9.1 en bepaling opgenomen waarin staat dat er 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 er 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 niet expliciet verwezen naar de hiervoor genoemde beleidsregeling. Dat is een bewuste keuze. Op het moment van tot stand komen van dit bestemmingsplan is de “Beleidsregeling Parkeernormen auto en fiets gemeente Rotterdam 2018” het geldende beleid waaraan getoetst moet worden. Dit beleid kan in de toekomst echter wijzigen. Om ook aan een eventuele wijziging van het beleid van de gemeente Rotterdam te toetsen, zonder dat het bestemmingsplan daarvoor aangepast moet worden, is de beleidsregeling niet expliciet genoemd of bijgevoegd. Met de bepaling is bedoeld dat er 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 2018” is via de volgende link te raadplegen:

http://decentrale.regelgeving.overheid.nl/cvdr/xhtmloutput/Historie/Rotterdam/486392/486392_1.html

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 er vrijstelling van de parkeereis worden verleend. In de beleidsregeling wordt beschreven onder welke omstandigheden daar sprake van is.

Relatie tot het project

In Rotterdam is het beleid erop gericht dat de parkeereis in beginsel volledig op eigen terrein wordt opgelost.

Woonfunctie (m2 gbo)	*Aantal autoparkeerplaatsen per woning*[4]		
	Zone A Hoogstedelijk gebied	*Zone B Stadswijken*	*Zone C Overig*
< 40 m2	0,10	0,10	0,10
40-65 m2	0,40	0,50	0,60
65 – 85 m2	0,60	0,80	1,40
85 – 120 m2	1,00	1,00	1,60
> 120 m2	1,20	1,20	1,80

Figuur 7. Gebiedsindeling "Beleidsregeling Parkeernormen voor auto en fiets gemeente Rotterdam 2018", plangebied rood omlijnd

Op bovenstaande kaart is te zien dat het plangebied is gelegen in zone A Hoogstedelijk gebied. RottaNova kent een gemixt programma van verschillende woningtypen en commerciële voorzieningen. Het programma van de woningen ziet er als volgt uit:

Met het plan worden 259 woningen gerealiseerd. Deze woningen bestaan uit huur- en koopwoningen en er zal sprake zijn van een gemixt woonprogramma.

	40-50 m²	**50-65 m²**	**65-85 m²**	**85-120 m²**	**> 120 m²**
Huur	17	8	77	36	7
Koop	0	4	41	43	26

In de regels wordt flexibiliteit geboden door een maximum van 270 woningen aan te houden. De 11 woningen bovenop het beoogde programma komen in de plaats voor grotere woningen (meer woningen van kleinere omvang). Om uit te gaan van een theoretische worst-case situatie worden de 11 woningen daarom gerekend in de hoogste categorie van boven de 120 m². Tevens is er in totaal plek aan circa 2.600 m2 horeca/commerciële voorzieningen in de plint. Om meer ruimte te geven aan eventueel meer horeca in de plint, wordt per functie een maximum van 1.500 m² aangehouden.

De normatieve parkeerbalans voor woningen is als volgt:

	40-65 m²	**65 - 85 m²**	**85-120 m²**	**> 120 m²**
Parkeernorm	0,40	0,60	1,00	1,20
Aantal woningen	29	118	79	44 (33 bouwplan)
Parkeerbehoefte	**11,6**	**70,8**	**79**	**52,8 (39,6)**

De parkeernormering voor de detailhandelsfunctie en de horecafunctie betreft het volgende.

	Detailhandel	**Horecafunctie (café/bar horeca III)**
Parkeernorm	0,38 per 100 m² bvo	0,4 per 100 m² bvo
Beoogd programma	1.500 m² bvo	1.500 m² bvo
Parkeerbehoefte	5,7	6

In totaal is er een normatieve parkeerbehoefte van 225,9 parkeerplaatsen. Dit zijn er afgerond 226 parkeerplaatsen.

Op basis van de Beleidsregeling Parkeernormen auto en fiets gemeente Rotterdam 2018 zijn om meer flexibiliteit in de parkeernormen aan te brengen bijzondere vrijstellingen mogelijk. Eén van deze bijzondere vrijstellingen betreft de nabijheid van een OV-station. Het plangebied is op circa 150 meter afstand gelegen van het station Blaak. Hierdoor mag de parkeerbehoefte met maximaal 40% verlaagd worden. Daarnaast geldt de vrijstelling in het geval het realiseren van 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).

De parkeerbehoefte wordt dan 225,9 x 0,6 = 135,54 parkeerplaatsen. Dit zijn afgerond 136 parkeerplaatsen. Op eigen terrein worden er 96 parkeerplaatsen gemaakt. Daarnaast zijn er tot 70 parkeerplaatsen gereserveerd in de naastgelegen Markthal. In totaal zijn 166 autoparkeerplaatsen voor de ontwikkeling voorzien. Hierdoor wordt aan de parkeerbehoefte voldaan.

In de regels is een binnenplanse afwijkingsmogelijkheid opgenomen om tot ten hoogste 10% aan b.v.o.

toe te voegen voor het eventueel realiseren van een entresol. Een eventuele uitbreiding van 10% van 3.000 m^2 bvo kan ook opgevangen worden in de parkeerbehoefte. Een uitbreiding van 300 m^2 bvo aan bijvoorbeeld horeca betekent normatief een uitbreiding van de parkeerbehoefte met 0,4 x 3 = 1,2 parkeervoorzieningen. Dit valt binnen de parkeercapaciteit.

Fietsparkeren

Tevens geldt er een parkeernorm voor fietsparkeerplaatsen. In artikel 9 van de Beleidsregeling Parkeernormen auto en fiets gemeente Rotterdam 2018 is opgenomen dat zodra er geen voorschriften voor een (fietsen-)berging meer zijn opgenomen in de regeling die het Bouwbesluit 2012 opvolgt, bij nieuwbouw van woningen dan wel de transformatie of herbestemming tot woningen de parkeereis, bedoeld in tabel 4.3 van hoofdstuk 4 van deze beleidsregels geldt. In appartementsgebouwen moeten de fietsparkeerplaatsen in een gezamenlijke stalling uitgevoerd worden. Via het overgangsrecht is afdeling 4.11 Stallingsruimte voor fietsen bij nieuwbouw uit het Bouwbesluit 2003 tot en met 31 maart 2022 van kracht. Hierdoor dient niet te worden getoetst aan de gemeentelijke beleidsregeling inzake fietsparkeernormen, maar de landelijke regelgeving. Hierdoor wordt de norm gevolgd van 2 fietsparkeerplaatsen per woning.

Er is een fietsparkeerbehoefte van 518 fietsparkeervoorzieningen voor de woningbouw. Voor de commerciële voorzieningen zijn er 240 fietsparkeerplekken nodig. In het programma zijn er 663 fietsparkeerplaatsen voor woningen opgenomen in de centrale stallingsruimte. Voor de commerciële voorzieningen zijn er 255 fietsparkeerplaatsen opgenomen. Hiermee wordt voldaan aan de fietsparkeerbehoefte.

In de regels is een binnenplanse afwijkingsmogelijkheid opgenomen om tot ten hoogste 10% aan b.v.o. toe te voegen voor het eventueel realiseren van een entresol. Een eventuele uitbreiding van 10% van 3.000 m^2 bvo kan ook opgevangen worden in de parkeerbehoefte. Een uitbreiding van 300 m^2 bvo horeca betekent normatief een uitbreiding van de fietsparkeerbehoefte met 18 x 3 = 54 fietsparkeerplaatsen. Er is nog ruimte voor 160 parkeerplaatsen, waardoor de fietsparkeerbehoefte van een mogelijke uitbreiding opgevangen kan worden.

Hoofdstuk 5 Milieu

5.1 Bedrijven en milieuzonering

Om ervoor te zorgen dat nieuwe woningen op een verantwoorde afstand van bedrijven gesitueerd worden en dat nieuwe bedrijven een passende locatie in de nabijheid van woningen krijgen is de handreiking 'Bedrijven en milieuzonering' in opdracht van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten opgesteld. Hierdoor wordt in een vroeg stadium bij ruimtelijke ontwikkelingen rekening gehouden met de belangen van bedrijven en woningen.

Zo wordt zoveel mogelijk voorkomen dat woningen hinder en gevaar ondervinden van bedrijven en dat bedrijven in hun milieugebruiksruimte worden beperkt door de komst van nieuwe woningen.

Milieuzonering is een hulpmiddel bij ruimtelijke planvorming. Het is een instrument dat helpt bij het afwegen en verantwoorden van keuzes aangaande nieuwe woningbouw- en bedrijvenlocaties. Milieuzonering beperkt zich tot milieuaspecten met een ruimtelijke dimensie. Het gaat hierbij om de milieuaspecten: geluid, geur, stof en gevaar, waarbij de belasting afneemt naarmate de afstand tot de bron toeneemt.

In de handreiking 'Bedrijven en milieuzonering' zijn richtafstanden opgenomen voor een scala aan milieubelastende activiteiten, opslagen en installaties. Hierbij worden richtafstanden gegeven per milieutechnisch aspect (geur, stof, geluid en gevaar), waarbij de grootste afstand bepalend is voor de indeling in een milieucategorie.

Richtafstanden in meters per omgevingstype		Milieucategorie
Rustige woonwijk	Gemengd gebied	
10	0	1
30	10	2
50	30	3.1
100	50	3.2
200	100	4.1
300	200	4.2
500	300	5.1
700	500	5.2
1.000	700	5.3
1.500	1.000	6

tabel 5.1 richtafstanden bedrijven en milieuzonering

De richtafstanden zijn afgestemd op het omgevingstype rustige woonwijk en rustig buitengebied. Zonder dat dit ten koste gaat van het woon- en leefklimaat kan de richtafstand met één stap worden verlaagd indien sprake is van een omgevingstype gemengd gebied. In een gemengd gebied is sprake van een matige tot sterke functiemenging. Direct naast woningen komen bijvoorbeeld winkels, horeca en kleine bedrijven voor.

De gemeente Rotterdam gebruikt al sinds de jaren '50 instrumenten om bedrijven in te passen in de omgeving. Dit gebeurde eerst door middel van de Hinderwetverordening. Vanaf de jaren '70 werkt de gemeente met de Rotterdamse 'Staat van Inrichtingen'. Deze is afgeleid van de inrichtingen die zijn opgenomen in het Hinderbesluit en uitgebreid met een indeling in milieucategorieën. Begin jaren '90 heeft Rotterdam beleid vastgesteld waarbij voor de milieuzonering gebruik wordt gemaakt van indicatieve gebiedstypen en een bedrijvenlijst die is opgesteld door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG-publicatie Bedrijven en milieuzonering).

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 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 gebruik gemaakt van de VNG-uitgave.

5.1.1 Relatie tot bestemmingsplan

5.1.1.1 Algemeen

Het plangebied van de RottaNova is gelegen in het stadscentrum van Rotterdam, wat te kenmerken is als een gebied met functiemenging. De bestemming 'centrum' laat de activiteiten wonen, horeca en detailhandel toe. Zoals aangegeven zijn deze functies niet opgenomen in een Staat van Bedrijfsactiviteiten. Er is immers geen sprake van een bedrijfsbestemming. Om te bepalen welke vorm van horeca en detailhandel hier toelaatbaar is, wordt derhalve gebruik gemaakt van de richtafstandenlijst van de VNG.

In een gebied met functiemenging wordt de volgende systematiek gehanteerd:

- bedrijven van categorie A: toelaatbaar aanpandig aan woningen
- bedrijven van categorie B: toelaatbaar als ze bouwkundig zijn afgescheiden van woningen
- bedrijven van categorie C: toelaatbaar indien gesitueerd aan een hoofdweg

Omdat in deze situatie sprake is van horeca en detailhandel in de plint van een wooncomplex, geldt dat maximaal een milieucategorie toelaatbaar is die aanpandig aan woningen gerealiseerd kan worden (categorie A). Voor een Staat van Bedrijfsactiviteiten functiemenging wordt verwezen naar de bijlagen behorende bij de regels van dit bestemmingsplan.

Op basis van een advies van de DCMR uit het bestuurlijk vooroverleg (zie paragraaf 6.2.2) wordt in het kader van functiescheiding de omliggende activiteiten nader beschouwd.

5.1.1.2 Activiteiten rondom het plangebied

Om de effecten van bestaande activiteiten in kaart te brengen, wordt per activiteit de relatie tot de ontwikkeling beschouwd.

Er zijn verschillende bronnen rondom het plangebied gelegen. De omliggende bronnen zijn onder andere:

- horeca;
- terrassen;
- technische installaties;
- het op- en afbouwen van de weekmarkt;
- de ontwikkeling van Rif 010;
- dakterras van de (basis-)school/kinderdagverblijf aan de Dominee Jan Scharpstraat;
- en eventuele andere bekende ontwikkelingen.

Op de projectlocatie geldt momenteel het bestemmingsplan “Laurenskwartier 2002”, vastgesteld op 7 september 2000 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten op 10 april 2001. Ter plaatse van de projectlocatie geldt de bestemming 'Centrumdoeleinden'. Op basis van deze bestemming is reeds de functie wonen op de verdiepingen mogelijk. Daarnaast zijn tevens horeca en winkels mogelijk. Met de ontwikkeling worden dus niet andere functies gerealiseerd dan reeds toegestaan, maar het bouwplan kent grotere bouwhoogten. De omliggende bronnen dienen in de huidige situatie al rekening te houden met woningen op de projectlocatie. Voor de volledigheid wordt per genoemde activiteit ingegaan op de akoestische situatie en wordt ook naar omliggende geluidsgevoelige objecten, zoals woningen, gekeken.

<u>Het op- en afbouwen van de weekmarkt</u>

Rondom de locatie van de weekmarkt zijn reeds meerdere woningen gelegen.

Bovendien ligt de weekmarkt op de Binnenrotte met een afstand van 30 meter op voldoende afstand van

de projectlocatie. Een weekmarkt kan in het kader van bedrijven en milieuzonering vergelijken worden met een supermarkt of andere detailhandel en kent een milieucategorie van 1 met een richtstand van 10 meter in het omgevingstype rustige woonwijk. Het gebied kan vanwege de verschillende functies worden gezien als een gemengd gebied en dan is de richtafstand 0 meter. Vanwege de toepassing van functiemenging in de hele omgeving, wordt dit ook gebruikt in het plan RottaNova. De Raad van State heeft in een uitspraak geoordeeld dat het toepassen van de systematiek van de VNG-brochure afdoende is voor de weekmarkt (ABRvS 16 april 2014, ECLI:NL:RVS:2014:1318, r.o. 6.2) en dat geen nader onderzoek benodigd is.

Horeca en terrassen

In de directe omgeving vindt functiemenging plaats. Dit betekent dat er geluidgevoelige functies gerealiseerd zijn met daarop of daaronder gemengde functies, zoals horecafuncties en terrassen. Zie bijvoorbeeld de Markthal waar boven een horecaplint woningen zijn gebouwd. De horeca moet al voldoen aan het Activiteitenbesluit milieubeheer voor de woningen die boven deze functies zijn gerealiseerd. Bovendien ligt het plangebied met 30 meter afstand in het kader van functiescheiding buiten de richtafstanden voor horeca (milieucategorie 1 met een richtafstand van 10 meter bij een rustige woonwijk en 0 meter in een gemengd gebied).

Rif 010

Bij de ontwikkeling van het Rif 010 is een ruimtelijke onderbouwing opgesteld en akoestisch onderzoek verricht voor de invloed op nabijgelegen woningen aan de Steigergracht. Uit het onderzoek is gebleken dat voor de woningen voldaan wordt en er jaarlijkse monitoring plaatsvindt. Binnen alle woningen wordt ook met het stemgeluid het binnen niveau van 35 dB(A) gehaald. De locatie van RottaNova wordt op een grotere afstand gerealiseerd dan de woningen die nabij Rif 010 zijn gelegen. Hierdoor wordt verwacht dat RottaNova geen akoestisch hinder ondervindt van Rif 010.

Technische installaties

Op de projectlocatie geldt momenteel het bestemmingsplan “Laurenskwartier 2002” met de bestemming 'Centrumdoeleinden'. Op basis van deze bestemming is reeds de functie wonen tot een bouwhoogte van 35 meter op de verdiepingen mogelijk. Met de ontwikkeling worden dus niet andere functies gerealiseerd dan reeds toegestaan, maar het bouwplan kent grotere bouwhoogten. De technische installaties moeten al voldoen aan de eisen die gelden voor geluidbelasting op de gevels van woningen op de projectlocatie.

In de directe omgeving vindt functiemenging plaats. Dit betekent dat er geluidgevoelige functies gerealiseerd zijn met daarop of daaronder gemengde functies, zoals horecafuncties. Deze functies hebben ook koelinstallaties om voedselwaren te koelen. Zie bijvoorbeeld de Markthal waar boven een horecaplint woningen zijn gebouwd. De installaties moeten in het kader van het Activiteitenbesluit al aan de normen voldoen voor de bestaande woningen. Hierdoor wordt er ook voor de nieuwbouw bij Rottanova aan de normen voldaan.

Dakterras van de (basis-)school/kinderdagverblijf aan de Dominee Jan Scharpstraat

Zoals eerder vermeld is reeds woningbouw mogelijk op de projectlocatie. Hierdoor dient de school met de dakspeelplaats al te voldoen aan de geluidnormen om te kunnen spreken van een goed woon- en leefklimaat voor de woningen op de projectlocatie.

Daarnaast is de school en de dakspeelplaats dichtbij andere bestaande woningen bij de Markthal en de Hang gelegen. Hierdoor dient in het kader van een goede ruimtelijke ordening voor deze woningen sprake te zijn van een goed woon- en leefklimaat. RottaNova komt op een grotere afstand dan de Markthal (circa 35 meter) te liggen. In het kader van functiescheiding bij de VNG-brochure wordt ook voldaan aan de richtafstand voor scholen (milieucategorie 2, 30 meter in een rustige woonwijk en 10 meter in een gemengd gebied).

5.1.1.3 Effecten op omliggende woningbouw door ontwikkeling

Functies in de plint

Het bestemmingsplan maakt in de plint verschillende functies, zoals horeca, detailhandel maar ook maatschappelijk en/of kantoorfuncties mogelijk. Op basis van het huidige bestemmingsplan “Laurenskwartier 2002” is volgens de bestemming 'Centrumdoeleinden' al een mix van functies, zoals

woningbouw, horeca en winkels mogelijk. Een commerciële plint is dus reeds planologisch toegestaan onder woningbouw op de verdiepingen.

Daarnaast vindt in de directe omgeving functiemenging plaats. Dit betekent dat er geluidgevoelige functies gerealiseerd zijn met daarop of daaronder gemengde functies, zoals horecafuncties. Op basis van een vooradvies van de DCMR is besloten om ook in het plangebied RottaNova functiemenging toe te passen. De functies worden bouwkundig van elkaar gescheiden. Op dit moment is nog niet duidelijk welke horecafunctie er in de plint komt en wat voor geluidsproductie deze functie gaat opleveren. Indien de horecafunctie zich er gaat vestigen, wordt een melding Activiteitenbesluit milieubeheer ingediend bij het bevoegd gezag en daarbij wordt volgens de wettelijke voorschriften ook een geluidsonderzoek aangeleverd om aan te tonen dat aan de normen uit het Activiteitenbesluit wordt voldaan. Voor het bestemmingsplantraject kan volstaan worden met de VNG-systematiek.

Geluid door verkeersaantrekkende werking functies plangebied

Woningen kunnen niet als een inrichting in het kader van de Wet milieubeheer worden gezien. De verkeersaantrekkende werking van deze woningen hoeft daarom ook niet onderzocht te worden. De verkeersaantrekkende werking van de winkels en horeca kan gezien worden als indirecte hinder. Echter is term 'indirecte hinder' niet terug te vinden in de (de geluidparagraaf van) het Activiteitenbesluit. Ook is daarin niets geregeld over indirecte geluidhinder ten gevolge van verkeersaantrekkende werking. Daarom is de zorgplicht van toepassing op verkeersaantrekkende werking van een inrichting die nadelige gevolgen voor het milieu kan hebben. De zorgplicht wordt nageleefd, omdat het verkeer via de bestaande parkeergarage van de Markthal naar RottaNova wordt geleid. Bezoekers komen via de Markthal naar het horeca en winkelgebied van RottaNova toe en gaan daarmee op in het reeds bestaande 'verkeershinder' van het gebied. Het laden en lossen vindt plaats binnen de grenzen van de inrichting (nabij de horeca) en zal voldoen aan de normen uit het Activiteitenbesluit.

Conclusie
Door horeca, detailhandel, maatschappelijke voorzieningen toe te staan dat aanpandig aan woningen kan worden gerealiseerd, treden er geen belemmeringen op bij de vaststelling van voorliggend bestemmingsplan.

5.2 Bodem

Voor bodem en bodemverontreiniging is de Wet bodembescherming (Wbb) inclusief de aanvullende besluiten leidend. In de Wbb wordt een algemeen beschermingsniveau ingesteld voor de bodem ten aanzien van het voorkomen van nieuwe verontreiniging van de bodem.

De Wbb geeft regels voor bodemverontreiniging, waarvan sprake is als het gehalte van een stof in de grond of in het grondwater de voor die stof geldende streefwaarde overschrijdt. Of een verontreiniging acceptabel is, hangt af van de aard van de verontreiniging en van de bestemming van de gronden. Indien nieuwbouw plaatsvindt, dient in het kader van de omgevingsvergunningverlening zorg gedragen te worden voor een goede bodemkwaliteit. Er is dan een bodemonderzoek nodig bij vergunningplichtige bouwwerken die als verblijfsruimte(n) gebruikt gaan worden. Van het uitvoeren van een verkennend bodemonderzoek kan geheel of gedeeltelijk vrijstelling worden verleend, als bij de gemeente reeds bruikbare historische informatie beschikbaar is. Dit kan bijvoorbeeld het geval zijn als in een periode van minder dan twee jaar geleden daadwerkelijk een bodemonderzoek is uitgevoerd en sindsdien op het terrein geen bodembedreigende activiteiten hebben plaatsgevonden.

Verkennend en nader bodemonderzoek 2008
In 2008 is voor de locatie een verkennend en nader bodemonderzoek uitgevoerd. Aanleiding voor het onderzoek was het voornemen om ter plaatse van de locatie een woontoren met parkeergarage te realiseren. Het onderzoek is uitgevoerd door de gemeente Rotterdam en is als Bijlage 2 bij voorliggend bestemmingsplan gevoegd. De resultaten waren samenvattend als volgt.

Uit het verkennend en nader bodemonderzoek blijkt dat op het zuidoostelijke deel van de locatie een voormalige stortplaats is gesitueerd. De bovengrond is hier hooguit licht verontreinigd, terwijl de ondergrond sterk verontreinigd is met koper, lood en/of zink en matig tot sterk verontreinigd met lood. De omvang van de verontreiniging is groter dan 25 m², waardoor sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging.

Actualisatie / aanvullend bodemonderzoek 2013
Vervolgens is ter vaststelling van het eerdere bestemmingsplan ten behoeve van de RottaNova in december 2013 opnieuw een bodemonderzoek uitgevoerd. Het onderzoek is uitgevoerd door gemeente Rotterdam, de rapportage van 11 december 2013 is opgenomen in de bijlage Bijlage 1 bij voorliggende toelichting en toont de volgende onderzoeksresultaten.

Uit de actualisatie- en aanvullend onderzoek blijkt dat de grond van maaiveld tot maximaal 7 m-mv voornamelijk licht verontreinigd is met één of meerdere zware metalen en plaatselijk met minerale olie en/of PCB. In de zuidoosthoek is, evenals voorgaand onderzoek, een sterke verontreiniging met koper, lood en/of zink aangetoond. In onderhavig onderzoek is de verontreiniging in de laag 3 – 4 m-mv aangetoond. In het puinhoudende materiaal is geen asbest aangetoond. Het freatisch grondwater is hoogstens licht verontreinigd met enkele zware metalen. De hoeveelheid sterke verontreinigde grond met koper, lood en/of zink bedraagt ca. 280 m³. Er is sprake van een geval van ernstige bodemverontreiniging. Uit de risicobeoordeling blijkt dat geen sprake is van onaanvaardbare risico's als gevolg van de verontreiniging(en) met koper, lood en/of zink.

De bodemkwaliteit vormt, met uitzondering van het zuidoostelijke deel, geen belemmering voor de voorgenomen werkzaamheden ten behoeve van nieuwbouw. Het zuidoostelijke deel is deels sterk verontreinigd, hiervoor dienen maatregelen in acht te worden genomen. Op de locatie is sprake van een geval van ernstige bodemverontreiniging.

Verkennend bodemonderzoek 2020
Ten behoeve van de aanvraag voor de omgevingsvergunning activiteit bouwen, is tevens een vooronderzoek en een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd door ABO-Milieuconsult B.V.. De rapportage van 9 september 2020 is bijgevoegd als Bijlage 3 bij voorliggend bestemmingsplan. De

resultaten worden hieronder samenvattend beschreven.

Over het algemeen overschrijden de geanalyseerde parameters de achtergrondwaarden vanaf het maaiveld tot de geboorde diepte van 7,0 m-mv. In een tweetal grondmengmonsters overschrijdt het gehalte aan lood de interventiewaarde.

Op de naastgelegen percelen zijn in het verleden tevens sterk verhoogde gehalten met onder andere lood aangetoond. Naar alle waarschijnlijkheid is er sprake van een heterogene diffuse verontreiniging met zware metalen in de grond. De aangetoonde verontreinigingen op naastgelegen perceel zijn op diverse dieptes aangetroffen. De verontreinigingen maken naar alle waarschijnlijkheid deel uit van een grotere verontreiniging.

Op basis van de onderzoeksresultaten kan geconcludeerd worden dat het gehalte PFOS licht verhoogd is aangetoond. Het gehalte overschrijdt de toepassingsnorm voor bodemfunctieklasse Landbouw/natuur, maar voldoet aan de toepassingsnorm voor bodemfunctieklasse Wonen.

De licht aangetoonde concentraties in het grondwater geven geen aanleiding tot het uitvoeren van een nader onderzoek.

De sterk verhoogde gehalten lood in de grond geven in principe geen aanleiding tot het uitvoeren van een nader bodemonderzoek. Echter, gezien op naastgelegen perceel tevens sterk verhoogde gehalten in de grond zijn aangetoond, is het uitvoeren van een nader bodemonderzoek beperkt doelmatig. De verontreinigingen maken naar alle waarschijnlijkheid deel uit van een grotere verontreiniging. Conform de Wet Bodembescherming (artikel 28 en 29) dient degene die voornemens is de bodem te saneren, dan wel handelingen te verrichten waarbij de verontreiniging van de bodem wordt verminderd of verplaatst een melding (d.m.v. BUS-melding of saneringsplan) te doen bij het bevoegd gezag. Het bevoegd gezag is in dezen de DCMR Milieudienst Rijnmond. In overleg met het bevoegd gezag zullen de sanerende maatregelen worden bepaald.

Actualiserend bodemonderzoek, RottaNova Grotemarkt Rotterdam, 22 oktober 2020

De gemeente Rotterdam heeft een actualiserend bodemonderzoek uitgevoerd binnen het plangebied RottaNova. Het onderzoek is opgenomen in Bijlage 4 bij de toelichting van het bestemmingsplan. Onderstaand zijn de resultaten weergeven.

Bodemkwaliteit

Op het oostelijke deel van de locatie is een geval van ernstige bodemverontreiniging aanwezig. Zand en/of klei met bijmengingen van puin, kolengruis en/of baksteen zijn sterk verontreinigd met koper, lood, zink en/of PAK in de bodemlaag van 1,3 tot 7,0 m-mv. Op het westelijke deel van de locatie is de baksteenhoudende klei plaatselijk van 6,0 tot 6,4 m-mv matig verontreinigd met koper en lood. Verder is de grond op het westelijke deel van de locatie van 1,0 tot 7,0 m-mv ten hoogste licht verontreinigd. Op de gehele locatie zijn de bovengrond (tot 1,0 m-mv) en het grondwater ten hoogste licht verontreinigd.

Op de gehele locatie wordt in de grond vanaf maaiveld tot 7,0 m-mv zeer veel puin-, hout-, baksteenen/of kolengruisbijmengingen aangetroffen. Er is geen asbest aangetoond in de puinhoudende grond.

De hypothese dat op het oostelijke deel van de locatie vanaf circa 1 m-mv sterke verontreinigingen met zware metalen en PAK in de grond worden verwacht, kan worden bevestigd. De hypothese dat op de rest van de locatie vanaf 1 m-mv, in de bovengrond en in het grondwater ten hoogste lichte verontreinigingen worden verwacht, kan afgezien van een plaatselijke matige verontreiniging met koper en lood in de grond worden bevestigd.

Gezien de onderzoeksresultaten is geen nader bodemonderzoek noodzakelijk.

Voorafgaand aan de realisatie van de nieuwbouw op de locatie dient in verband met het aanwezige geval van ernstige bodemverontreiniging de bodem gesaneerd te worden. Hiervoor dient een

(BUS-)saneringsplan opgesteld te worden en dit plan dient goedgekeurd te worden door het bevoegd gezag.

Conclusie
De bodemkwaliteit is voldoende onderzocht. Op een deel van het plangebied is wel een sterke verontreiniging ontdekt. Alvorens gestart kan worden met saneringswerkzaamheden, dient derhalve een melding te worden gedaan bij het bevoegd gezag.

5.3 Ecologie

Sinds 1 januari 2017 is één wet van toepassing die de natuurwetgeving in Nederland regelt: de Wet natuurbescherming. De wet ligt in de lijn van Europese wetgeving, zoals de Vogelrichtlijn en de Habitatrichtlijn. De Wet natuurbescherming vervangt de Boswet, de Flora- en Faunawet en de Natuurbeschermingswet 1998.

Beleid en normstelling
Wet natuurbescherming
Via de Wet natuurbescherming wordt de soortenbescherming en gebiedsbescherming geregeld. De soortenbescherming heeft betrekking op alle, in Nederland in het wild voorkomende zoogdieren, (trek)vogels, reptielen en amfibieën, op een aantal vissen, libellen en vlinders, op enkele bijzondere en min of meer zeldzame ongewervelde diersoorten en op een honderdtal vaatplanten.
Gebiedsbescherming wordt geregeld middels de Natura 2000-gebieden. Daarnaast kan de provincie ervoor kiezen om een gebied aan te wijzen als bijzonder nationaal natuurgebied- of landschap of als Nationaal Natuurnetwerk (NNN). 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.

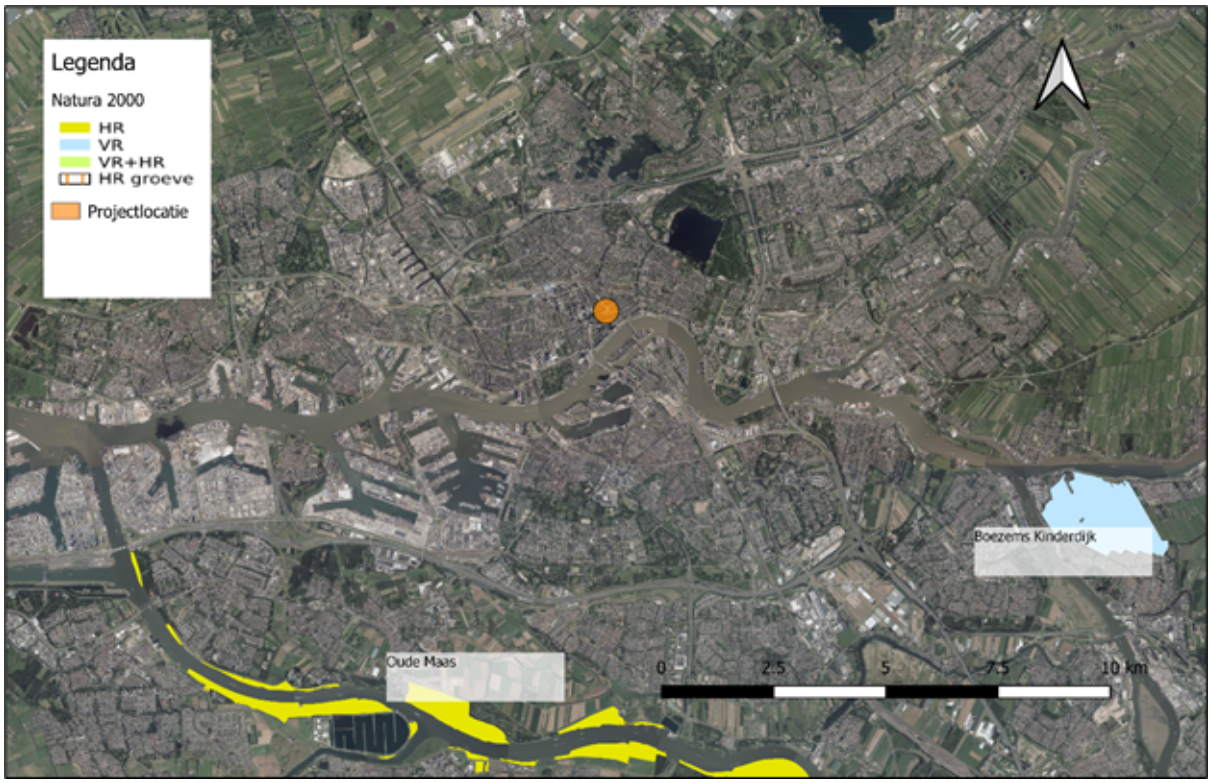
Nationaal Natuurnetwerk
De term EHS werd in 1990 geïntroduceerd in het Natuurbeleidsplan (NBP) van het ministerie van Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit. In 2013 veranderde de naam van Ecologische Hoofdstructuur naar Nationaal Natuurnetwerk (NNN). NNN is een netwerk van gebieden in Nederland waar de natuur voorrang heeft. Het netwerk helpt voorkomen dat planten en dieren in geïsoleerde gebieden uitsterven en dat natuurgebieden hun waarde verliezen. Het NNN kan worden gezien als de ruggengraat van de Nederlandse natuur. NNN is tevens opgenomen in het streekplan van de provincie. Indien het projectgebied in of in de nabijheid van het NNN gelegen is, verlangt de provincie een 'nee-tenzij-toets'.

Relatie tot het bestemmingsplan
Gebiedsbescherming
In het kader van de Wet natuurbescherming moet uitgesloten worden dat significante negatieve effecten optreden in Natura 2000-gebieden. Stikstofdepositie kan verslechterende gevolgen hebben voor stikstofgevoelige habitattypen of leefgebieden waarvoor een Natura 2000-gebied is aangewezen. Deze gevolgen kunnen significant zijn wanneer een plan, project of handeling leidt tot een toename van stikstofdepositie op stikstofgevoelige habitattypen of leefgebieden die overbelast zijn.

Binnen de Wet natuurbescherming is een aantal gebieden als beschermd natuurgebied aangewezen. Eén van deze gebieden is het Natura 2000-gebied. Het plangebied maakt geen onderdeel uit van een Natura 2000-gebied. Nabij de projectlocatie zijn de navolgende Natura 2000-gebieden gesitueerd:

- Oude Maas — Gelegen op circa 8,8 km afstand
- Boezems Kinderdijk — Gelegen op circa 10,6 km afstand
- Oudeland van Strijen — Gelegen op circa 14,9 km afstand

Overige Natura 2000-gebieden zijn op grotere afstand gelegen van de beoogde ontwikkeling waar mogelijk nog een bijdrage kan worden berekend. In de onderstaande figuur is een kaart opgenomen met de ligging van de projectlocatie ten opzichte van de omliggende natuurgebieden.



Figuur 5.3.1 Projectlocatie ten opzichte van het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied (bron: Qgis eigen bewerking)

Het plangebied maakt tevens geen onderdeel uit van het Nationaal Natuurnetwerk.

Er is een stikstofberekening uitgevoerd. Deze berekening is toegevoegd als Bijlage 9 bij deze toelichting. Uit de berekening volgt dat ten aanzien van de aanleg- en de gebruiksfase geen rekenresultaten hoger dan 0,00 mol/ha/j zijn berekend. Een vergunning Wet Natuurbescherming is derhalve niet benodigd.

Soortbescherming

In het kader van soortenbescherming is er onderzoek gedaan naar beschermde diersoorten. Er bevindt zich ter plaatse van het plangebied een recreatief grasveld. In Bijlage 8 is het onderzoek opgenomen. Onderstaand zijn de resultaten weergegeven.

Algemene voorkomende grondgebonden zoogdieren

In het plangebied komen mogelijk zoogdieren voor, die onder de Wnb zijn beschermd. Het gaat om algemeen voorkomende soorten (zogenaamde A-soorten), waarvoor in de provincie Zuid-Holland een algemene vrijstelling geldt in geval van ruimtelijke ontwikkeling en beheer en onderhoud. Dit houdt in dat deze soorten verstoord mogen worden, zonder dat daar vooraf een ontheffing voor is verkregen.

Wel geldt altijd de Zorgplicht (artikel 1.11 Wnb); deze houdt in dat nadelige gevolgen voor dieren en planten altijd zoveel mogelijk moeten worden voorkomen. Om aan de algemene zorgplicht te voldoen, moeten dieren die tijdens de werkzaamheden worden aangetroffen, zo snel mogelijk naar een aangrenzende locatie buiten het plangebied worden verplaatst.

Algemene vogels

In de opgaande vegetatie komen in het broedseizoen mogelijk beschermde vogelnesten voor. Het gaat om vogels waarvan het nest niet jaarrond wordt beschermd en waarvoor geen omgevingscheck nodig is. Doden en vernielen van broedvogels/eieren/jongen moet worden voorkomen door de kapwerkzaamheden buiten het broedseizoen uit te voeren (buiten de periode 15 maart – 15 juli). Door naleving van deze mitigerende maatregel worden ten aanzien van vogels geen overtredingen van de Wnb begaan.

Er is geconstateerd dat vanwege het ontbreken van geschikt leefgebied de aanwezigheid van de (strikt) beschermde soortgroepen van reptielen en amfibieën, dagvlinders, libellen, kevers, kreeftachtige en

weekdieren in het plangebied uitgesloten is. De quickscan heeft uitgewezen dat het plangebied potentie heeft als leefgebied voor een aantal(strikt) beschermde soortroepen (conform Flora- en faunawet). Deze soortgroepen zijn:

- Zoogdieren – Vleermuizen;
- Vissen;
- Vaatplanten;
- Vogels.

Het plangebied van 'Laurenskwartier' heeft een (redelijk) kleine tot zeer kleine potentie op de aanwezigheid van vaste rust- en verblijfplaatsen van vleermuizen in gebouwen. In de aanwezige bomen worden geen vaste rust- en verblijfplaatsen verwacht. Het plangebied heeft een potentie voor foerageergebieden en vliegroutes.

Tijdens het veldbezoek zijn op de stenen kademuren van de watergangen diverse muurplanten aangetroffen, waaronder varens. Door de aanwezigheid van deze soorten dienen – zodra hier activiteiten gepland worden – ecologische maatregelen opgesteld en geborgd te worden teneinde een negatief effect te voorkomen of te mitigeren.

Huismus
Net naast het plangebied broeden huismussen. Omdat er buiten het plangebied vrijwel geen groen aanwezig is, dient het plangebied als essentieel foerageergebied voor deze huismussen. De plannen zullen leiden tot een significante afname van eiwitrijk voedsel (graszaden en insecten) voor jonge huismussen. Eiwitrijk voedsel is onmisbaar voor opgroeiende huismussen (BIJ12, 2017). De plannen zullen daarom indirect leiden tot vernietiging van huismusnesten in de Markthal.

Indien de vegetatie tijdens het broedseizoen wordt verwijderd (periode 1 maart – 31 september) dan leidt dit mogelijk indirect tot vernietiging van jonge huismussen. Huismusnesten zijn jaarrond beschermd en rondom het nest dient voldoende leefgebied aanwezig te zijn om jonge huismussen te laten opgroeien. Er dient daarom een ontheffing op de Wnb ten aanzien van de huismus te worden aangevraagd. Deze is alleen te verkrijgen indien er sprake is van een in de Vogelrichtlijn genoemd belang:

- het belang van de volksgezondheid of de openbare veiligheid;
- het belang van de veiligheid van het luchtverkeer;
- ter voorkoming van belangrijke schade aan gewassen, vee, bossen, visserij of wateren;
- ter bescherming van flora of fauna;
- voor onderzoek of onderwijs, het uitzetten of herinvoeren van soorten of voor de daarmee samenhangende teelt; of
- om het vangen, het onder zich hebben of elke andere wijze van verstandig gebruik van bepaalde vogels in kleine hoeveelheden selectief en onder strikt gecontroleerde omstandigheden toe te staan.

Ook dient de functionaliteit van de huismussenhabitat te worden gewaarborgd.

Conclusie
Uit het ecologisch onderzoek is naar voren gekomen dat er een ontheffing Wet natuurbescherming benodigd is vanwege de aanwezigheid van de huismus in de naastgelegen Markthal. Hiervoor wordt bij Gedeputeerde Staten van de Provincie Zuid-Holland een ontheffing Wet natuurbescherming aangevraagd. Het verkrijgen van deze ontheffing ligt, gelet op het groot algemeen belang dat met het plan wordt gediend, in de lijn der verwachting.

In het kader van de gebiedsbescherming is naar voren gekomen dat ten aanzien van de aanleg- en de gebruiksfase geen rekenresultaten hoger dan 0,00 mol/ha/j zijn berekend en er geen significante negatieve effecten optreden voor de Natura 2000-gebieden. Daarnaast ligt het plangebied ook niet in een NNN-gebied. Een vergunning Wet Natuurbescherming is niet benodigd.

Het aspect ecologie vormt voor de behandeling van het bestemmingsplan geen belemmering.

5.4 Externe Veiligheid

De externe veiligheid wordt bepaald door aanwezigheid van gevaarlijke stoffen (productie, gebruik, opslag en vervoer) in en rond het projectgebied. Veiligheidsafstanden tussen activiteiten met gevaarlijke stoffen en (beperkt) kwetsbare objecten moeten ervoor zorgen dat bij een eventuele calamiteit het aantal dodelijke slachtoffers beperkt blijft. Kwetsbaar zijn onder meer woningen, onderwijs- en gezondheidsinstellingen en kantoorgebouwen en hotels met een bruto vloeroppervlak van meer dan 1500 m^2 per object. Beperkt kwetsbaar zijn onder meer kantoren (b.v.o. kleiner dan 1500 m^2), winkels, horeca en parkeerterreinen.

Voor inrichtingen is het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) het belangrijkste toetsingskader. Hierin zijn bijvoorbeeld grenswaarden en oriënterende of richtwaarden opgenomen voor het zgn. plaatsgebonden risico en het groepsrisico. Daarnaast is er specifieke wetgeving voor de opslag van vuurwerk en munitie, het Vuurwerkbesluit (2002, herziening 2004). Voor transport van gevaarlijke stoffen is met name de Wet vervoer gevaarlijke stoffen relevant. Op 1 april 2015 is het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) in werking getreden waarmee het verplicht wordt transportroutes waarlangs gevaarlijke stoffen worden vervoerd vast te leggen in het bestemmingsplan. Verder is het Besluit externe veiligheid buisleidingen van belang (Bevb) voor onder andere hogedruk aardgastransportleidingen.

Aan de andere kant is het rijksbeleid erop gericht de schaarse ruimte zo efficiënt mogelijk te benutten. Het ruimtelijke beleid en externe veiligheid beleid dienen dus goed te worden afgestemd. Een ruimtelijke onderbouwing of toelichting is geen instrument om de mate van risico's te beheersen, maar is wel een schakel tussen het externe veiligheidsbeleid en ruimtelijke ordening.

De risico's worden door twee factoren bepaald: de kans dat zich een ongeval voordoet en de effecten van dat ongeval. Om te kunnen beoordelen wat wel en niet aanvaardbaar is, bestaan er twee risicomaten, namelijk het Plaatsgebonden Risico (PR) en het Groepsrisico (GR).

Plaatsgebonden risico
In artikel 1 van het Besluit externe veiligheid inrichtingen is een definitie opgenomen van het plaatsgebonden risico (PR). Het PR is het risico (uitgedrukt in kans per jaar) dat één persoon die zich onafgebroken en onbeschermd op die plaats bevindt, overlijdt als rechtstreeks gevolg van een calamiteit met een gevaarlijke stof.

In het besluit is een norm opgenomen voor het plaatsgebonden risico. Deze norm is een grenswaarde voor kwetsbare objecten en moet daarom door het bevoegde gezag in acht worden genomen (mag niet van worden afgeweken). De grenswaarde voor al dan niet geprojecteerde kwetsbare objecten is 10–6 per jaar. Voor al dan niet geprojecteerde beperkt kwetsbare objecten betreft dit een richtwaarde.

Groepsrisico
Het groepsrisico (GR) gaat over de impact van een calamiteit met veel dodelijke slachtoffers tegelijk. De officiële definitie van groepsrisico in artikel 1 van het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) luidt: 'de cumulatieve kans per jaar dat ten minste 10, 100 of 1.000 personen overlijden als rechtstreeks gevolg van hun aanwezigheid in het invloedsgebied van een inrichting en een ongewoon voorval binnen die inrichting waarbij een gevaarlijke stof of gevaarlijke afvalstof betrokken is'.

Het groepsrisico is geen norm, maar er geldt een verantwoordingsplicht. De onderdelen waar bij de verantwoording aandacht aan moet worden besteed staan beschreven in Bevi-artikel 12 voor Bevi-activiteiten en artikel 13 voor ruimtelijke plannen. Daarbij moet een vergelijking worden gemaakt met de oriëntatiewaarde. Dit is een richtwaarde waar het bevoegd gezag zich zoveel mogelijk aan moet houden, maar men mag hiervan wel goed onderbouwd afwijken.

Relatie tot het bestemmingsplan
Voor de beoordeling van de risico's is de landelijke risicokaart geraadpleegd. Tevens is gebruik gemaakt van het advies van DCMR en het onderzoek van Save voor de vaststelling van het bestemmingsplan.

Onderstaande afbeelding bevat een uitsnede van de risicokaart, welke de risicobronnen in de omgeving inzichtelijk maakt. De projectlocatie is aangegeven met het groene kader.

Figuur 5.4.1 uitsnede risicokaart omgeving plangebied (bron: nederland.risicokaart.nl)

Risicovolle inrichting
In het projectgebied zijn geen stationaire of mobiele risicobronnen aanwezig. Ten noorden van het projectgebied ligt een Shell tankstation op circa 880 meter en op circa 1020 meter health club met een chloorbad. De plaatsgebonden risicocontour van deze bedrijven ligt niet over het projectgebied. Tevens wordt voldaan aan de grenswaarde voor het plaatsgebonden risico.

Transport over het spoor
De locatie ligt nabij de spoorlijn Rotterdam-Barendrecht.

De spoorlijn ligt naast het plangebied onder de grond. Buiten het plangebied bevindt zich de noordelijke in- en uitgang van de Willemsspoortunnel. Uit onderzoek blijkt dat de kansen van optreden van ongevallen in de Willemsspoortunnel lager zijn dan in het geval van een bovengronds spoor in een open lucht situatie. Deze lagere kans is een gevolg van de aanwezigheid van ontsporingsbeveiliging, de onmogelijkheid van flankbotsingen in de tunnel en het feit dat goederentreinen niet mogen stoppen in de tunnel.

Er zijn in de Willemstunnel vier gescheiden tunnelbuizen. Een goederentrein mag pas een tunnelbuis binnenrijden als in die betreffende tunnelbuis geen andere trein aanwezig is. Door deze set van veiligheidsmaatregelen is een ongeluk met een goederentrein in de tunnel zeer onwaarschijnlijk.

In het verleden zijn diverse onderzoeken uitgevoerd naar de risico's en mogelijke effecten van het transport van gevaarlijke stoffen over deze spoorlijn. Inmiddels is het Basisnet spoor van kracht geworden. Dit heeft een positief effect op de berekende risico's.

Plaatsgebonden risico
Uit het onderzoek van Save is gebleken dat ten aanzien van het plaatsgebonden risicocontour het volgende valt te stellen. Uit de berekening blijkt dat een 10-6 risicocontour wordt berekend, ongeacht welke vervoersgegevens worden gehanteerd. Echter het plaatsgebonden risico valt in geen van deze gevallen over de planlocaties en vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkelingen.

Groepsgebonden risico
De ontwikkeling RottaNova zal door zijn afstand tot het bovengrondse deel van het spoor geen invloed hebben op het groepsrisico, oftewel het groepsrisico zal niet wijzigen als gevolg van deze ontwikkeling.

Transport over water
De locatie ligt op ca. 700 meter van de Nieuwe Maas. Over deze rivier vindt transport van gevaarlijke stoffen plaats. Advies van de Veiligheidsregio Rotterdam Rijnmond is noodzakelijk. Het bestemmingsplan is in het kader van het bestuurlijk vooroverleg voorgelegd aan de Veiligheidsregio Rotterdam Rijnmond. Vanwege de afstand wordt uitgegaan van de 1% letaliteitscontour van het worst case scenario bij het bepalen van het resteffect en voor het bepalen van maatregelen met betrekking tot

zeer kwetsbare bestemmingen. Dit betekent dat 1% van blootgestelde mensen tijdens een calamiteit in de worst case scenario komt te overlijden. De Veiligheidsregio Rotterdam-Rijnmond adviseert daarom zorg te dragen voor goede voorlichting voor zelfraadzaamheid van mensen bij een calamiteit door het vrijkomen van toxische stoffen door het (instantaan) falen van een tankcompartiment van een binnenvaartschip met ammoniak op de Nieuwe Maas.

Conclusie
Gelet op het bovenstaande is het plangebied op dermate grote afstand van risicobronnen gesitueerd dat externe veiligheid geen belemmering vormt voor de vaststelling van het bestemmingsplan. Nadere berekeningen of verantwoordingen in het kader van Externe Veiligheid zijn niet noodzakelijk.

5.5 Geluid

In het kader van de Wet geluidhinder moeten geluidsgevoelige objecten voldoen aan de wettelijk bepaalde normering als het gaat om de maximale geluidsbelasting op de gevels. De limitatieve lijst geluidsgevoelige gebouwen bestaat uit:

- woningen
- onderwijsgebouwen
- ziekenhuizen
- verpleeghuizen
- verzorgingstehuizen
- psychiatrische inrichtingen
- kinderdagverblijven.

Op het moment dat een van bovenstaande functies ontwikkeld wordt, zal middels een geluidsonderzoek aangetoond moeten worden of er voldaan wordt aan de wettelijke voorkeursgrenswaarde. Daarnaast kan als het gaat om bijvoorbeeld logiesruimtes (hotelkamers, recreatieve verblijven) wenselijk zijn om een goed en aangenaam binnenklimaat te kunnen waarborgen. Ook dan zal eerst de gevelbelasting bepaald dienen te worden.

Langs een (toekomstige) spoor- en verkeersweg en industriegebieden ligt een planologisch aandachtsgebied (de zone). Binnen deze zone biedt de Wet geluidhinder in een aantal situaties bescherming aan geluidsgevoelige bestemmingen. Het basisbeschermingsniveau of de voorkeursgrenswaarde voor woningen bedraagt 48 dB ten aanzien van wegen, 55 dB ten aanzien van spoorwegen en 50 dB ten aanzien van industriegebieden.

Door middel van een hogere waarde kan door het bevoegd gezag een hogere geluidsbelasting (hogere waarde) worden toegestaan. Deze verhoging is mogelijk tot een maximaal toelaatbare waarde. De hoogte van deze maximaal toelaatbare waarde is afhankelijk van verschillende factoren, zoals de ligging van de geluidsgevoelige bestemming in binnenstedelijk of buitenstedelijk gebied. Voor woningen in stedelijk gebied bedraagt de maximale ontheffingswaarde 63 dB ten aanzien van wegen en 68 dB ten aanzien van spoorwegen. Voor industriegebieden bedraagt de maximale ontheffingswaarde 55 dB voor geprojecteerde woningen en 60 dB voor aanwezige of in aanbouw zijnde woningen.

Indien gevelbelastingen boven deze ontheffingswaarde optreden is een geluidsgevoelige bestemming alleen mogelijk indien deze gevels doof worden uitgevoerd. Een blinde gevel, een dove gevel, een geluidsscherm dat bouwkundig is verbonden met het gebouw en de geluidswalzijde van geluidswalwoningen worden in de Wet geluidhinder namelijk specifiek benoemd als zijnde geen gevel. Op een gevel waarin geen te openen delen, zoals ramen, deuren en ventilatievoorzieningen zitten hoeft vanuit de Wet geluidhinder niet getoetst te worden.

Relatie tot het bestemmingsplan
Wonen is een geluidgevoelige functie, de nieuwe woningen bevinden zich binnen de zones langs meerdere wegen binnen de bebouwde kom: Blaak, de Verlengde Willemsbrug en de Mariniersweg. Om die reden is een onderzoek Wet geluidhinder benodigd. Conform het Rotterdams geluidbeleid zullen ook 30 km/uurwegen in het onderzoek worden beschouwd.

Het plangebied is niet gelegen binnen een zone rond een industrieterrein. Wel kunnen zich dichtbij de nieuwe woningen andere, bestaande functies zoals winkels, horeca en kleine bedrijven bevinden, waardoor bedrijfsgeluid eveneens dient te worden onderzocht.

Onderzoek
Ten behoeve van het voorliggend bestemmingsplan is door onderzoeksbureau Cauberg Huygen akoestisch onderzoek uitgevoerd. De rapportage van 8 juli 2020 is als bijlage opgenomen bij voorliggend bestemmingsplan. De resultaten worden hieronder samenvattend beschreven.

Wegverkeerslawaai

- Blaak: de geluidbelasting ten gevolge van weg- en tramverkeer op de Blaak bedraagt ten hoogste 48 dB Lden na aftrek. De voorkeursgrenswaarde van 48 dB wordt nergens overschreden. Er zijn geen hogere waarden benodigd.
- Binnenrotte: de geluidbelasting ten gevolge van wegverkeer op de Binnenrotte bedraagt ten hoogste 47 dB Lden na aftrek. De voorkeursgrenswaarde van 48 dB wordt nergens overschreden. Er zijn geen hogere waarden benodigd.
- Hoogstraat: de geluidbelasting ten gevolge van wegverkeer op de Hoogstraat bedraagt ten hoogste 39 dB Lden na aftrek. De voorkeursgrenswaarde van 48 dB wordt nergens overschreden. Er zijn geen hogere waarden benodigd.
- Mariniersweg: de geluidbelasting ten gevolge van wegverkeer op de Mariniersweg bedraagt ten hoogste 39 dB Lden na aftrek. De voorkeursgrenswaarde van 48 dB wordt nergens overschreden. Er zijn geen hogere waarden benodigd.
- Verlengde Willemsbrug: de geluidbelasting ten gevolge van wegverkeer op de Binnenrotte bedraagt ten hoogste 43 dB Lden na aftrek. De voorkeursgrenswaarde van 48 dB wordt nergens overschreden. Er zijn geen hogere waarden benodigd.

Cumulatie
De gecumuleerde geluidbelasting LVL,cum, inclusief de geluidbelastingen vanwege 30 km/uur wegen, bedraagt ten hoogste 56 dB, zonder toepassing van de aftrek art. 110g Wgh.

Bedrijfsgeluid
Voor het plangebied en de omgeving (stadscentrum) is sprake van een gebied met functiemenging. Binnen de planlocatie worden bedrijven tot en met milieucategorie 2 van de VNG-bedrijvenlijst toegestaan, vergelijkbaar met de omgeving van het plangebied (bestemmingsplan Laurenskwartier). Aan de regels van het bestemmingsplan wordt een Staat van Bedrijfsactiviteiten met toegestane bedrijven categorie A en B gevoegd. Categorie B bedrijven binnen het plangebied kunnen worden ingedeeld bij categorie A indien uit akoestisch onderzoek blijkt dat ter plaatse van woningen binnen het plangebied evenveel of minder milieuhinder wordt veroorzaakt als bij bedrijven die onder categorie A vallen, zo nodig na het treffen van geluidreducerende gebouwmaatregelen. Geconcludeerd wordt dat ter plaatse van bestaande in de omgeving en nieuwe woningen in het plangebied geen onaanvaardbare hinder wordt ondervonden door bestaande bedrijven in de omgeving of door nieuwe bedrijven in het plan. Een nadere uitwerking is opgenomen in paragraaf 5.1.

Conclusie
Er zijn voor het plan geen hogere waarden benodigd. Alle gevels kunnen direct als geluidluwe gevel worden aangemerkt.

5.6 Luchtkwaliteit

Op 15 november 2007 is paragraaf 5.2 van de Wet milieubeheer gewijzigd (Hoofdstuk 5 titel 2 Wm, Staatsblad 2007, 414) en zijn in bijlage 2 van de Wet milieubeheer vernieuwde lucht-kwaliteitseisen opgenomen.

Gelijktijdig zijn de ministeriële regeling Beoordeling luchtkwaliteit 2007 (Staatscourant 2007, 220), het Besluit niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen) (Besluit NIBM) en de bijbehorende ministeriële Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen) (Regeling NIBM) in

werking getreden. Een belangrijk element uit deze wetswijziging is het begrip 'niet in betekenende mate' (NIBM).

Luchtkwaliteitseisen vormen nu geen belemmering voor ontwikkelingen, als:

- geen sprake is van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde, of
- een project, al dan niet per saldo, niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit leidt, of
- een project niet in betekenende mate bijdraagt aan de luchtverontreiniging, of
- een project is opgenomen in een regionaal programma van maatregelen of in het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL).

AMvB 'niet in betekenende mate'

In het Besluit niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen) (Besluit NIBM) en de bijbehorende ministeriële Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen) (Regeling NIBM) zijn de uitvoeringsregels vastgelegd die betrekking hebben op het begrip NIBM. Sinds de verlening van derogatie door de Europese Unie en de inwerkingtreding van het NSL per 1 augustus 2009 is de definitie van NIBM een bijdrage van niet meer dan 3% aan de jaargemiddelde concentratie fijn stof (PM_{10}) of stikstofdioxide (NO_2). Dit komt overeen met een toename van maximaal 1,2 microgram/m3 van zowel PM_{10} als NO_2.

In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) opgenomen, die niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze gevallen kunnen zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Ook als het bevoegd gezag op een andere wijze, bijvoorbeeld door berekeningen, aannemelijk kan maken dat het geplande project NIBM bijdraagt, kan toetsing van de luchtkwaliteit achterwege blijven.

Op 7 juni 2012 is het Besluit niet in betekenende mate bijdragen aangepast, zodat het mogelijk wordt gemaakt om bij ministeriële regeling (Regeling NIBM) bepaalde gebieden en bepaalde broncategorieën aan te wijzen waarbinnen geen gebruik meer kan worden gemaakt van de NIBM-grond. Het gaat om gebieden waar de grenswaarde voor PM10 wordt overschreden of waar overschrijding van de grenswaarde dreigt. Dit betreft naar verwachting een enkele gemeente in Noord-Brabant, Limburg en Gelderland met veel intensieve veehouderijen, en pluimveehouderijen in het bijzonder. De aanwijzing van gebieden en broncategorieën zal plaatsvinden in nauwe samenspraak met betrokken overheden en sectoren en zal gepubliceerd worden in de Regeling NIBM.

Als een project voor één stof de 3%-grens overschrijdt, verslechtert het project 'in betekenende mate' de luchtkwaliteit. De 3%-norm is in de Regeling niet in betekenende waarde uitgewerkt in concrete voorbeelden, waaronder:

- woningbouw: 1.500 woningen netto bij één ontsluitende weg en 3.000 woningen bij twee ontsluitende wegen
- kantoorlocaties: 100.000 m^2 bruto vloeroppervlak bij één ontsluitende weg en 200.000 m^2 bruto vloeroppervlak bij twee ontsluitende wegen.

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. Rotterdam kent een Beleidsregel buitenklimaat: Luchtkwaliteit bij scholen en kinderopvang. De beleidsregel is van toepassing op scholen voor basisonderwijs en voortgezet onderwijs en kinderopvang.

Deze beleidsregel heeft tot doel het tegengaan van blootstelling van kinderen aan te hoge concentraties van schadelijke stoffen in de buitenlucht. De beleidsregel heeft betrekking op de gronden binnen 100 meter vanaf de rand van een snelweg en binnen 50 meter vanaf de rand van een drukke binnenstedelijke weg (de belaste zone). De beleidsregel is bedoeld om toe te passen bij het opstellen van nieuwe bestemmingsplannen en omgevingsvergunningen voor het afwijken van het bestemmingsplan.

Toepassing van de beleidsregel in een plan wil zeggen dat er binnen de belaste zone in principe geen nieuwe bestemmingen worden toegekend waarbinnen scholen en kinderdagverblijven mogelijk zijn.

Relatie tot het bestemmingsplan

Bij ontwikkelingen dient middels de NIBM-tool onderzocht te worden of één stof de 3%-grens overschrijdt en daarmee het project 'in betekenende mate' de luchtkwaliteit verslechterd. Mits de verkeersaantrekkende werking niet uitzonderlijk toeneemt, zal de ontwikkeling deze grens niet overschrijden.

Verkeersgeneratie

Voor de verkeersgeneratie naar aanleiding van de voorgenomen ontwikkeling worden de kengetallen van het CROW (publicatie 381) gebruikt. De gemeente Rotterdam, waar de planlocatie ligt wordt, met een omgevingsadressendichtheid van 3.941, aangemerkt als zeer sterk stedelijk.

Binnen Rotterdam ligt de planlocatie in het centrumgebied. Op basis van deze gegevens de maximale verkeersgeneratie woningen en voorzieningen bepaald worden.

Functie	Aantal eenheden (woning / 100m2 Bvo)	Verkeersgeneratie per eenheid	Max. verkeersgeneratie	Aandeel licht verkeer	Aandeel zwaar verkeer
Appartement, koop, goedkoop	0	2,00	0,00	0,00	0,00
Appartement, koop, midden	45	3,70	166,50	165,60	0,90
Appartement, koop, duur	80	5,30	424,00	422,40	1,60
Appartement, huur, goedkoop	17	1,60	27,20	26,86	0,34
Appartement, huur, midden	85	1,60	136,00	134,30	1,70
Appartement, huur, duur	43	3,70	159,10	158,24	0,86
Totaal appartementen	270				
Hoofdwinkelcentrum >175.000 inwoners (3.000 m2)	30,00	19,30	579,00	569,00	10,00
Totaal Bvo x 100 m2	30,00				
Totaal Verkeersgeneratie			1.492	1.476	16

Tabel 5.1 Verkeersgeneratie per etmaal

In totaal zal de ontwikkeling een verkeersgeneratie van 1.492 verkeersbewegingen per etmaal met zich meebrengen. Er wordt op basis van CROW-kengetallen ervan uitgegaan dat daarvan per woning 0,02 vrachtverkeer betreffen. Daarnaast wordt uitgegaan van 10 vrachten per etmaal ten behoeve van de commerciële ruimten, wat gezamenlijk neerkomt op circa 16 vrachtwagenbewegingen per etmaal. Middels de NIBM-tool is onderzocht wat het effect van deze mogelijke ontwikkelingen op het aantal verkeersbewegingen per etmaal is. Uit deze analyse blijkt dat sprake is van een bijdrage van 1,10 µg/m3 aan NO_2 en 0,24 µg/m3 aan PM_{10}.

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

	Jaar van planrealisatie	2022
Extra verkeer als gevolg van het plan		
	Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)	1492
	Aandeel vrachtverkeer	1,1%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO_2 in µg/m^3	**1,10**
	PM_{10} in µg/m^3	**0,24**
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		

Figuur 5.6.1 Uitsnede NIBM-tool

Goed woon- en leefklimaat

Op www.atlasleefomgeving.nl (geraadpleegd op 11 december 2020) is te zien dat ter plaatse van het plangebied de grootschalige achtergrondconcentraties in 2018 van stikstofdioxide NO2 30,1 µg/m3 , van fijnstof PM10 22,15 µg/m3 en van fijnstof PM2,5 13,9 µg/m3 zijn. De grenswaarde voor toetsing voor stikstofdioxide NO2 is 40 µg/m3, voor fijnstof PM10 is 40 µg/m3 en voor fijnstof PM2,5 is 25 µg/m3 de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie. Wanneer de maximale bijdrage van het extra verkeer hierbij wordt opgeteld, zal de concentraties van zowel fijn stof als stikstofdioxide ruim onder de grenswaarden blijven.

Tabel Jaarlijkse achtergrondconcentraties NO2, PM10 en PM 2,5 ter plaatse van het plangebied (bron: nsl-monitoring.nl)

Jaar	GCN-achtergrondconcentratie		
	NO_2 (µg/m³)	PM_{10} (µg/m³)	$PM_{2,5}$ (µg/m³)
2018	30,1	22,15	13,9
Grenswaarden	40	40	25

Tabel 5.2 Achtergrondconcentraties NO2, OM10 en PM 2,5 ter plaatse van plangebied

Het Rotterdams beleid schrijft voor dat er binnen de contouren van de grenswaarden geen nieuwe woningen mogen worden gebouwd. Ter plaatse van het plangebied is geen sprake van overschrijdingen van de grenswaarden, zodat aan dit beleid wordt voldaan.

Conclusie
Het project draagt niet in betekenende mate bij aan verslechtering van de luchtkwaliteit ter plaatse van het plangebied. Ook is een goed woon- en leefklimaat gewaarbrogd. Het milieuaspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de vaststelling van voorliggend bestemmingsplan.

5.7 Water

Sinds 2003 is het doorlopen van de watertoets wettelijk verplicht voor alle ruimtelijke plannen en besluiten. Het doel van de watertoets is, om in overleg met de initiatiefnemer en de waterbeheerder, aandacht te besteden aan de waterhuishoudkundige aspecten, zodat de waterhuishoudkundige doelstellingen worden gewaarborgd. De uitgangspunten voor het watersysteem dienen op een juiste wijze in het plan te worden verwerkt.

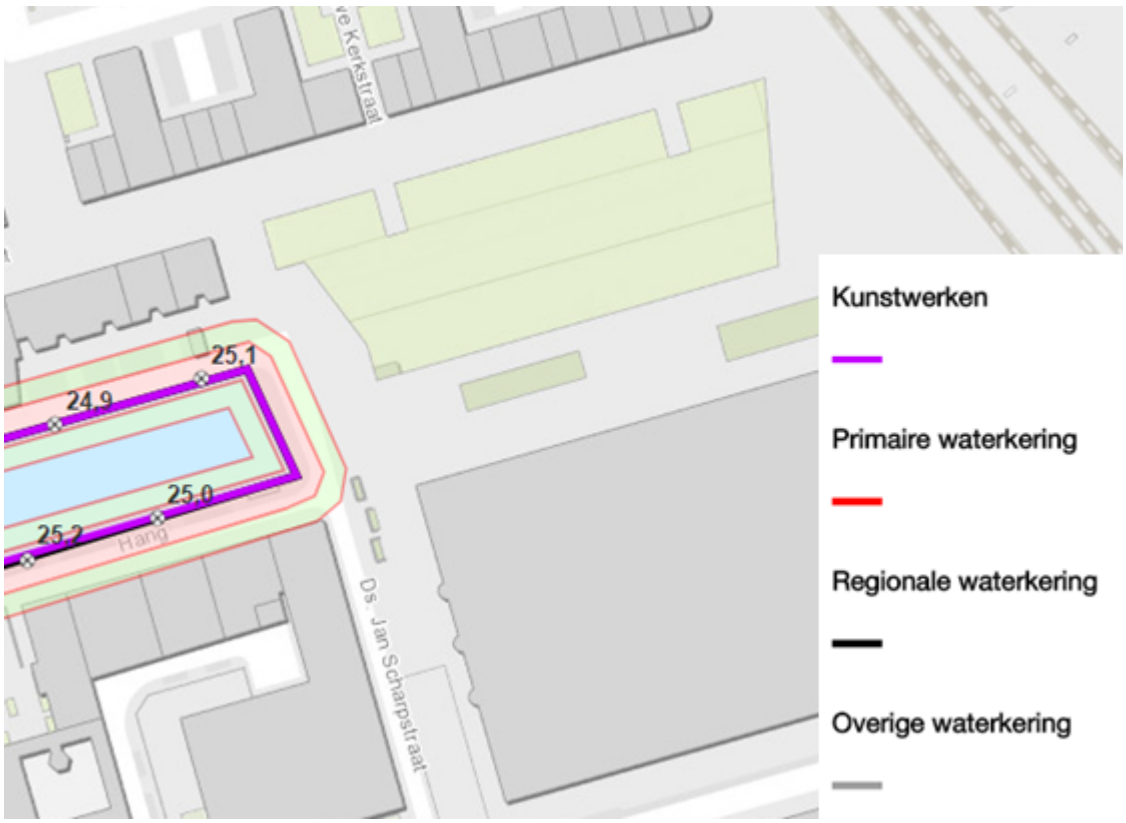
Relatie tot het bestemmingsplan
Het plangebied ligt binnen het beheersgebied van het Hoogheemraadschap Schieland en de Krimpenerwaard, verantwoordelijk voor het waterkwantiteits-, waterkeringen, - en waterkwaliteitsbeheer. Het beleid van het Hoogheemraadschap is verwoord in het Waterbeheerplan 2016-2021. De regels zijn opgenomen in de Keur, met daarbij de Leggerkaart.

Waterkwaliteit
Bij de realisatie van nieuwbouw mogen geen uitloogbare bouwmaterialen worden gebruikt op plaatsen, die in contact zouden kunnen komen met hemelwater. De voorgenomen ontwikkeling heeft hiermee geen invloed op de (grond)waterkwaliteit ter plaatse. Voor de bouw is het noodzakelijk een bouwput te slaan. In alle gevallen zullen negatieve effecten op de omgeving, zoals zettingen, wateroverlast en onderlast voorkomen worden. Bij het Hoogheemraadschap geldt mogelijk een vergunningplicht voor het onttrekken van grondwater voor het drooghouden van de bouwput. Dit zal moeten blijken uit een effectenstudie.

Waterkwantiteit
Het is verboden zonder watervergunning van het bestuur verharde oppervlakten aan te brengen met een totale oppervlakte van meer dan 500 m^2, waarvan de neerslag geheel of gedeeltelijk, direct of indirect, wordt gebracht op het oppervlaktelichaam. Het grootste deel van de projectlocatie is al verhard. Een watervergunning en compensatie is daarom niet noodzakelijk.

Veiligheid en beschermde gebieden
Het projectgebied is niet gelegen binnen beschermingszone van een waterkering, maar wordt ten westen begrensd door een kunstwerk en waterboezem met beschermingszone. Het is verboden zonder

watervergunning van het waterschapsbestuur gebruik te maken een waterstaatswerk of bijbehorende beschermingszone. Het bestemmingsplan maakt geen werkzaamheden mogelijk in de waterboezem en de beschermingszone.



Riolering
Het uitgangspunt is dat het hemelwater gescheiden wordt afgevoerd van het afvalwater. Dit leidt tot vermindering van vuilwateroverstorten. Echter, door de ligging van het plangebied in het centrumgebied is het de vraag of scheiden doelmatig is en dezelfde voordelen oplevert als in de buitenwijken. Bij de ontwikkeling van de locaties zal in overleg met de rioolbeheerder en de waterbeheerder bepaald moeten worden hoe de afvoer van hemelwater het beste plaats kan vinden.

Relatie tot het bestemmingsplan
Het bestemmingsplan maakt geen werkzaamheden mogelijk in waterstaatswerken met een beschermingszone. Tevens is geen werkzaamheden in- of op een oppervlaktelichaam. Daarnaast is de verharding binnen het project minimaal. Hierdoor is geen watervergunning benodigd.

Uitloogbare materialen mogen niet worden gebruikt op plaatsen die in contact kunnen komen met hemelwater en bovendien mag schoon hemelwater niet afgevoerd worden naar de riolering. Het uitgangspunt is dat het hemelwater gescheiden wordt afgevoerd van het afvalwater. Dit leidt tot vermindering van vuilwateroverstorten.

Conclusie

Water vormt hiermee geen belemmering voor de vaststelling van het bestemmingsplan. Uit het bestuurlijk vooroverleg is gebleken dat het Hoogheemraadschap geen bezwaar heeft tegen de vaststelling van het plan.

5.8 Bezonning en windhinder

Gelet op de geplande hoogbouw is voor de RottaNova door adviesbureau Peutz een bezonningsstudie en windhinderonderzoek uitgevoerd (Bijlage 6 en Bijlage 7). De resultaten van het onderzoek zijn onderstaand integraal opgenomen.

5.8.1 Bezonning

Randvoorwaarden bezonning

Er zijn door de gemeente Rotterdam op twee plaatsen eisen gesteld aan de bezonning:

1. In het Randvoorwaardendocument RottaNova 28 januari 2014
2. In de Hoogbouwvisie Rotterdam

In het randvoorwaarden document zijn met betrekking tot de bezonning de volgende eisen opgenomen:

- woningen moeten tenminste twee mogelijke bezonningsuren per dag krijgen in de periode van 19 februari tot 21 oktober.
- Uitgaande van een zonhoogte van meer dan 10 graden boven de horizon.
- Bezonningsduur ter plaatse van voor- en achtergevel mogen bij elkaar worden opgeteld.
- Geen verdere verslechtering in situaties met minder dan 2 mogelijke zon-uren.
- Meetmoment is 19 februari.
- Effect wordt gemeten in straal van 3 x de hoogte van de toren.
- Meetpunt op 0,75 meter hoogte in het midden van de gevel van de onderste woonlaag.

Het effect van de geplande nieuwbouw van het plan RottaNova op de bezonning van de omringende woningen is onderzocht en getoetst aan de door de gemeenten opgestelde eisen. Hierbij wordt zowel een vergelijk gemaakt met het vigerende bestemmingsplan als het plan uit 2014 dat door de gemeente in Nota van Uitgangspunten als referentie voor de bezonning van de woningen aan de Hoogstraat en de Markthal wordt genoemd. Daarnaast is de absolute bezoningsduur van de woningen onderzocht, waarbij getoetst is aan een norm die gebaseerd is op de zgn. lichte TNO-norm.

Vergelijk plan 2014 en plan 2020

Aanvullend aan de eisen aan de bezonningsduur gebaseerd op de lichte TNO-norm is in de Nota van Uitgangspunten (d.d. 21 november 2020) omschreven dat de bezonning van de directe omgeving (Hoogstraat/Grotemarkt) 'per saldo' niet mag verslechteren t.o.v. het bouwplan uit 2014 tussen 10.00 en 16.00 uur binnen de maatgevende periode (21 maart tot 21 september). Daarnaast mag de bezonning van het Grote Kerkplein en de Laurenskerk niet achteruit gaan ten opzichte van de situatie met het bouwplan uit 2014 in dezelfde toetsingsperiode.

Resultaten bezonningsstudie

<u>Hoogstraat en Laurenskerk</u>

De bezonning van de woningen in de Hoogstraat is in de nieuwe bestemmingsplansituatie gunstiger dan die in het huidige bestemmingsplan. Een aantal woningen in de toren aan de Binnen Rotte en één woning aan het Grote Kerkplein kennen wel een achteruitgang, maar voldoen in de nieuwe bebouwingssituatie nog steeds aan de door de gemeentex gestelde norm.

De afname van de mogelijke bezonningsduur ten opzichte van het plan uit 2014 ter plaatse van de woningen aan de Hoogstraat is beperkt en lokaal en wordt voor een deel verklaard door de balkons en gedeeltelijk gecompenseerd door een toename van de bezonningsduur op andere locaties en tijdstippen.

Op de Laurenskerk is nauwelijks sprake van een wijziging van de bezonning. Door de toegenomen breedte van de torens op laag niveau is er een beperkte afname van de bezonning op laag niveau aan de randen van de toetsperiode. Doordat de torens wat lager zijn geworden is er per saldo echter een toename van de bezonning op de kerk.

<u>Markthal</u>

Ten aanzien van de Markthal is per saldo geen sprake van een afname van de bezonning op de Markthal. De wijzigingen vinden daarbij plaats buiten de door de gemeenten gestelde toets-periode, namelijk na 16.00 uur.

<u>Grote Kerkplein</u>

Op het Grote Kerkplein is er door de veranderde vorm van de toren op de momenten dat er schaduw valt

een kleine verschuiving in bezonning. Doordat de toren in het laatste ontwerp wat lager is, is er per saldo sprake van een lichte verbetering.

5.8.2 Windklimaat

Er is door Peutz een windklimaatonderzoek uitgevoerd in de windtunnel. Uit dit onderzoek komen de volgende resultaten naar voren:

- In de huidige bestemmingsplansituatie is het windklimaat gunstig.
- In de geplande bebouwingssituatie is het windklimaat op veel plaatsen rond het plan gunstig. Uitzonderingen hierop is het windklimaat bij de noordwesthoek op de Hoogstraat en zeer lokaal bij de hoeken van de zuidgevel.
- Significant verbeteren van het windklimaat op de Hoogstraat door het aanpassen van de gebouwmassa zou vragen om een forse verkleining van het aangestroomd oppervlak van de zuidwestgevel of het creëren van een laagbouwvoet aan de zuidwestzijde van het gebouwd.
- Het vergroten van de luifel aan de zuidwestzijde heeft significant effect in de directe omgeving van de luifel, waarbij afhangende schermen van belang zijn. Het windklimaat in de directe omgeving van de zuidwestgevel is hiermee te verbeteren tot minimaal matig. Op basis van het onderzoek is besloten om een verbrede luifel met afhangende schermen in het ontwerp en op de verbeelding op te nemen. In artikel 3.2.2 onder e is opgenomen dat ter plaatse van de 'specifieke bouwaanduiding - luifel' een luifel tot 5 meter uit het bouwvlak mag uitsteken. Hiermee kan een grotere luifel mogelijk gemaakt worden om het windklimaat te verbeteren aan de zuidwestzijde van het gebouw.

Conclusie

Er is een gunstig windklaat binnen het plangebied. Uitzondering betreft de zuidwestzijde, waardoor een vergrote luifel wordt gerealiseerd. Deze luifel is opgenomen op de verbeelding en in de regels. Het windklimaat leidt niet tot een belemmering voor vaststelling van dit bestemmingsplan.

5.9 Duurzaamheid

Rotterdam ambieert een duurzame ruimtelijke ontwikkeling van de stad, de regio en de haven. Binnen de stad speelt het streven naar duurzaamheid op alle schaalniveaus een rol, zowel op het niveau van de stad als geheel, als op het niveau van de verschillende stadsdelen: de binnenstad, wijken en buurten en op het niveau van een gebouw. Deze duurzaamheidsambitie is uitgewerkt in een aantal beleidsplannen, zoals het Programma Duurzaamheid, Rotterdamse Woningkwaliteit (RWK), het Waterplan Rotterdam, Gezond in de stad, de Rotterdamse aanpak luchtkwaliteit (RAL) en het Rotterdam Climate Initiative (RCI).

Duurzame energie
Eén van de meest ambitieuze doelstellingen is om de CO_2-uitstoot in 2025 met 50% te verminderen ten opzichte van het niveau van 1990. Ook wordt in 2025 gestreefd naar een energieneutrale gebouwde omgeving.

Om een substantiële bijdrage aan deze doelstelling te leveren en energie te besparen, is het beleid van de gemeente Rotterdam er op gericht zoveel mogelijk woningen, bedrijven en voorzieningen aan te sluiten op een collectief warmtenet. Dit warmtenet omvat een stelsel van leidingen waardoor warm water wordt gepompt voor verwarming en warm tapwater. Daarbij wordt als warmtebron gebruik gemaakt van industriële restwarmte. Bij grootschalige toepassing, op gemeentelijk niveau, wordt een grote milieuwinst behaald op het gebied van het broeikaseffect (Co2) en de lokale luchtkwaliteit (NOx).

Dankzij de in 2007 doorgevoerde aanpassing van de bouwverordening wordt aansluiting op het warmtedistributienet bevorderd. Indien ter plaatse een warmtedistributienet aanwezig is, dan dient een te bouwen bouwwerk te worden aangesloten op dat net. Dit is aan de orde als het bouwwerk minder dan 40 meter van de dichtstbijzijnde leiding ligt, of als de kosten van de aansluiting niet hoger zijn dan bij een afstand van 40 meter.

De gemeente bevordert het opwekken van duurzame energie in de gebouwde omgeving. Kleine windmolens ('urban wind') en photovoltaïsche zonnepanelen (PV) zijn nu nog niet concurrerend met

netstroom, maar dat wordt in de nabije toekomst wel verwacht. Naast bovengenoemde maatregelen moeten nieuw op te richten gebouwen of gebouwen die gerenoveerd worden daarom wat betreft daklast ook geschikt zijn voor het (na)plaatsen van zonnepanelen, zonneboiler of een groen dak. Om een bijdrage te kunnen leveren aan het klimaatprogramma van Rotterdam dient bij het ontwerp van gebouwen rekening te worden gehouden met duurzaam bouwen principes en de energieprestatie eisen. Zo is het reeds langer het verplicht om een EPC-berekening (EnergiePrestatieCoëfficiënt) in de dienen in het kader van het aanvragen van een omgevingsvergunning.

Duurzaam bouwen
Bij duurzaam bouwen is de insteek om er zorg voor te dragen dat tijdens de hele kringloop van bouwen, renoveren en beheren van bouwwerken, het milieu en de menselijke gezondheid zo min mogelijk negatieve effecten ondervinden. Het Bouwbesluit geeft aan welk kwaliteitsniveau ten minste is vereist. In Rotterdam geldt daarnaast 'De Rotterdamse Woningkwaliteit' (RWK). Het RWK is een eenvoudig systeem van aanvullende kwaliteiten op het Bouwbesluit en bestaat uit zes thema's: oppervlakte, veiligheid, toegankelijkheid, duurzaamheid, flexibiliteit en comfort. Een aantal van de duurzaam bouwen maatregelen kunnen worden toegepast bij nieuwe ontwikkelingen in het Laurenskwartier:

- Afkoppeling van hemelwater, zodat regen en afvalwater niet in hetzelfde riool terecht komen. Het schone regenwater kan in het gebied zelf worden vastgehouden.
- Geen zink gebruiken voor bijvoorbeeld dakgoten. Zink heeft de eigenschap uit te logen waarbij neerslag zink oplost in het regenwater. Een alternatief is stalen dakgoten.
- Gebruik hout met een milieukeur, bijvoorbeeld FSC. Het keurmerk FSC geeft aan dat het hout uit een goed beheerd bos afkomstig is.
- Pas waterbesparende maatregelen toe, bijvoorbeeld een waterbesparende douchekop of een waterbesparend toilet.
- Maak gebruik van zonne-energie zoals een zonneboiler of zonnecellen.
- Bekijk of nieuwe gebouwen uitgevoerd kunnen worden met een groen dak.

Groene daken
De gemeente Rotterdam stimuleert de aanleg van groene daken in Rotterdam. Zo is er een aantrekkelijke subsidie voor huiseigenaren en heeft de stad inmiddels een aantal gemeentelijke gebouwen voorzien van een groen dak.

Wanneer groene daken op grote schaal worden toegepast dragen ze bij aan een duurzame en gezonde stad. Groene daken vangen regenwater op en voeren het vertraagd af. Hierdoor wordt het riool minder belast als het hard regent. Groene daken nemen stofdeeltjes op uit de atmosfeer en vormen zo een buffer tegen luchtvervuiling. Daarmee leveren groene daken een bijdrage aan de vermindering van Co2-uitstoot. Een beplant dak isoleert het pand eronder. Daardoor blijft het vooral in de zomer koeler in huis. Bovendien stralen groene daken bij hogere temperaturen minder warmte uit waardoor het ook een gunstige invloed heeft op de omgevingstemperatuur. En natuurlijk wordt de stad groener, waardoor er meer kansen komen voor flora en fauna en de leefbaarheid wordt verbeterd.

Relatie tot bestemmingsplan
Er wordt gebruik gemaakt van stadsverwarming. Voor de daken wordt voor zonnepalen en groene daken gekozen. Tevens wordt bij de bouw gekozen voor natuurinclusief bouwen. Daarmee wordt het aspect duurzaamheid voldoende meegenomen in het ontwerp van de ontwikkeling.

5.10 Milieueffectrapportage

De centrale doelstelling van het instrument milieueffectrapportage is het milieubelang een volwaardige plaats te geven in de besluitvorming over activiteiten met mogelijke belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu. De basis van de milieueffectrapportage wordt gevormd door de EU-richtlijn m.e.r. Deze richtlijn is in Nederland geïmplementeerd in de Wet milieube-heer 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 geldt: er moet beoordeeld worden of sprake is van (mogelijke) belangrijke nadelige milieugevolgen. Als deze niet uitgesloten kunnen worden, geldt een m.e.r.-plicht. Kunnen deze belangrijke nadelige milieugevolgen wel uitgesloten worden, dan is een m.e.r. niet noodzakelijk.

Een stedelijk ontwikkelingsproject als de realisatie van het wooncomplex met detailhandel en horeca in de plint, is vermeld in bijlage D van het Besluit m.e.r. onder D 11.2.

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 2000 of meer woningen omvat, of een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² of meer. Omdat er geen 2000 of meer woningen worden gerealiseerd, is er geen m.e.r.-beoordeling nodig.

Betrekking tot het bestemmingsplan

Er is geen sprake van een stedelijk ontwikkelingsproject zoals bedoeld in het Besluit m.e.r. onder categorie D11.2. Dit is de conclusie na het doorlopen van de beslisboom uit de Handreiking stedelijke ontwikkeling van 3 december 2017 opgesteld door de gemeente Rotterdam en DCMR.

Het betreft de herontwikkeling van een binnenstedelijke locatie van woon- en winkelpand (reeds gesloopt) naar een wooncomplex met (planologisch maximaal) ruimte voor 270 woningen en 1500 m2 commerciële voorzieningen (horeca, detailhandel) met parkeergarage.

De functie en bestemming blijft 'Centrumdoeleinden'. Er is sprake van een bestaand stedelijk gebied. De nieuwe bestemming past in de directe omgeving. De verwachting is dat de herontwikkeling, met name met betrekking tot verkeer, geen ander of groter effect heeft. De verwachting is dat het verkeer in het heersende verkeersbeeld zal worden opgenomen. Parkeren kan voor het grootste deel op eigen terrein worden opgelost en voor het overige deel in de parkeergarage van de Markthal.

Conclusie

Er is geen m.e.r.-beoordelingsbesluit nodig, omdat het Besluit m.e.r. niet van toepassing is.

Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid

6.1 Economische uitvoerbaarheid

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

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

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

6.2.1 Participatie

Op 24 augusutus 2017 is een informatieavond georganiseerd door de Gebiedscommissie Centrum over de RottaNova. De informatieavond vond plaats in het Bibliotheektheater te Rotterdam. Aanwezigen zijn in de gelegenheid gesteld vragen te stellen over dan wel te reageren op de ontwikkelling. Voorts is aangegeven dat een vergadering plaatsvindt van de gebiedscommissie en de raadscommissie, die beiden openbaar zijn. Ook zijn alle aanwezigen gewezen op het inspreekrecht in het kader van de bestemmingsplanprocedure.

Vanwege de Covid-19 maatregelen heeft de geplande informatieavond van begin oktober 2020 geen doorgang kunnen vinden. In plaats van de informatieavond is een aantal informatiefilmpjes gemaakt over de plannen. Alle mensen die zich hadden aangemeld voor de informatiebijeenkomst hebben de filmpjes toegestuurd gekregen. Eind november 2020 zijn de filmpjes online gezet. Reacties en vragen van omwonenden worden door een zogeheten Q&A beantwoord. De Q&A is via de projectwebsite beschikbaar gesteld.

6.2.2 Bestuurlijk vooroverleg

In het kader van het vooroverleg ex artikel 3.1.1. Besluit ruimtelijke ordening is het concept ontwerpbestemmingsplan gestuurd naar:

- Provincie Zuid-Holland;
- DCMR Milieudienst Rijnmond;
- Hoogheemraadschap van Schieland en de Krimpenerwaard;
- Prorail;
- Veiligheidsregio Rotterdam-Rijnmond;
- Luchtverkeersleiding Nederland;
- Gasunie;
- Evides;
- Stedin;
- KPN Telecom;
- Metropoolregio;
- Ministerie van Defensie;
- Ministerie van Economische Zaken, Landbouw en Innovatie;
- MONET;
- Rijkswaterstaat, Directie Zuid-Holland;
- VWS Pipeline Control;
- Warmtebedrijf Rotterdam.

Het Hoogheemraadschap van Schieland en de Krimpenerwaard heeft formeel gereageerd en heeft

geconcludeerd dat het plan geen nadelige invloed heeft op het watersysteem. Het Hoogheemraadschap heeft daarom geen bezwaar tegen de vaststelling van het plan. Het Hoogheemschap heeft wel een tekstuele aanvulling meegegeven voor in de toelichting. Deze aanvulling is overgenomen.

De Veiligheidsregio Rotterdam-Rijnmond heeft gereageerd en adviseert zorg te dragen voor een goede voorlichting en instructie van de aanwezige personen zodat zij zich zelf kunnen redden tijdens een calamiteit vanwege het vrijkomen van toxische stoffen door vervoer van gevaarlijke stoffen op de Nieuwe Maas. In paragraaf 5.4 is nader op dit advies ingegaan.

De Luchtverkeersleiding Nederland stelt vast dat het plangebied zich bevindt in het deel van toetsingsvlakken behorende bij de communicatie-, navigatie en surveillance (cns) apparatuur van LVNL. Deze zone is echter enkel van toepassing op windturbines. Voor overige bouwwerken (niet zijnde windturbines) is niet nodig rekening te houden met het belang van de correcte werking van de cns apparatuur van Luchtverkeersleiding Nederland.

Prorail heeft een formele reactie uitgebracht om de invloed van het bouwplan op de spoorbaan te duiden. Het waterpeil mag voor de stabiliteit van de spoorbaan en spoortunnel niet wijzigen. Daarnaast moet geborgd worden dat de werkzaamheden geen invloed hebben op de stabiliteit van de spoorbaan en tunnel, alsmede het ongehinderd gebruik hiervan. Als gevolg van de beoogde ontwikkeling mogen er geen zettingen aan de spoortunnel plaatsvinden. Voor het uitvoeren van werkzaamheden in de nabijheid van de spoorbaan dient rekening gehouden te worden met het bepaalde in artikel 19 van de Spoorwegwet.

De DCMR Milieudienst Rijnmond heeft een reactie uitgebracht op de aspecten geluid, bodem, luchtkwaliteit (stikstof) en de m.e.r.-beoordeling. De DCMR stemt in met het aspect luchtkwaliteit en de stikstofbeoordeling. Daarnaast is naar het oordeel van de DCMR geen sprake van een categorie (D11.2) van het Besluit m.e.r. Het advies het aanzien van de aspecten geluid en bodem zijn verwerkt of worden in de uitvoering van meegenomen.

6.2.3 Zienswijzen en beroep

Vervolgens is het ontwerpbestemmingsplan op grond van afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht voor gedurende 6 weken ter inzage gelegd. Binnen deze 6 weken is een ieder in de gelegenheid gesteld een zienswijze op het plan indienen. De ingekomen zienswijzen zijn beoordeeld en beantwoord in een Nota van Zienswijzen en waar noodzakelijk overgenomen in het bestemmingsplan.

Vervolgens is er nog de mogelijk tot het instellen van beroep bij de Raad van State.

Met de formele bestemmingsplanprocedure en omwonenden die op de hoogte zijn gehouden, wordt de maatschappelijke uitvoerbaarheid van voorliggend plan voldoende gewaarborgd.