

Zienswijzenrapportage bestemmingsplan Groot Handelsgebouw

1. Reclamant 1

1.1 Procedure

Reclamant stelt dat de deadline voor het indienen van zienswijzen die de gemeente bij de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan heeft gepubliceerd, niet conformeerde aan artikelen 6:7 en 6:8 van de Algemene wet bestuursrecht.

Reactie:

Het ter inzage leggen van een ontwerpbestemmingsplan is geregeld in artikel 3:16 Awb. *"De termijn voor het naar voren brengen van zienswijzen en het uitbrengen van adviezen als bedoeld in afdeling 3.3, bedraagt zes weken, tenzij bij wettelijk voorschrift een langere termijn is bepaald. De termijn vangt aan met ingang van de dag waarop het ontwerp ter inzage is gelegd."*

Ter inzagelegging van een ontwerpbestemmingsplan van vrijdag tot en met donderdag zes weken later. Dit is correct gecommuniceerd in de publicatie.

De artikelen waar reclamant aan refereert slaan op ter inzagelegging van het vastgestelde bestemmingsplan. De termijn voor beroep is één dag langer en loopt van vrijdag tot en met vrijdag.

Voorstel:

Wij stellen u voor om deze zienswijze ongegrond te verklaren.

1.2 Participatie bestemmingsplan Groot Handelsgebouw

Reclamant stelt dat er geen participatie met omwonenden heeft plaatsgevonden omtrent het ontwerpbestemmingsplan.

Reactie:

Bestemmingsplan Groot Handelsgebouw is op de gebruikelijke wijze gepubliceerd en ter inzage gelegd. Tijdens de ter inzageperiode is een inloopavond georganiseerd. De inloopavond is altijd tijdens de ter inzagelegging. Geïnteresseerden kunnen dan vragen stellen aan de ambtenaren. Dit kan mogelijk helpen bij verduidelijking van iets of juist het aanscherpen van een zienswijze.

Voorstel:

Wij stellen u voor om deze zienswijze ongegrond te verklaren.

1.3 Opknippen plannen

Reclamant merkt op dat het Groot Handelsgebouw onderdeel was van het bestemmingsplan Rotterdam Central District (RCD) voordat het voorafgaand aan de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan Rotterdam Central District uit het plan werd gehaald. Reclamant stelt dat dit niet is toegestaan conform Europese wetgeving en het Besluit milieueffectrapportage.

Reactie:

Het Groot Handelsgebouw was in de voorbereidende fase nog onderdeel van het bestemmingsplan Rotterdam Central District. In de raadsinformatiebrief bij de vrijgave van het ontwerpbestemmingsplan Rotterdam Central District is uitgelegd waarom het Groot Handelsgebouw uit het bestemmingsplan is 'geknipt' voordat dit gebiedsbestemmingsplan ter inzage werd gelegd.

Na de B&W behandeling op 14 juli 2020 is het ontwerpbestemmingsplan Rotterdam Central District vrijgegeven en is onderstaande tekst in de raadsbrief opgenomen:

"Hoewel gelegen in het plangebied, is het Groot Handelsgebouw niet opgenomen in dit ontwerpbestemmingsplan. Vanwege de status als Rijksmonument is een grondige afweging nodig tussen het belang van behoud van flexibiliteit voor de invulling van het gebouw en het belang van behoud van het monumentale karakter (Rijksmonument). Deze afweging neemt meer tijd in beslag dan was ingeschat. Gezien het belang om voor dit plangebied op korte termijn een actueel planologisch kader te hebben, waarin de nieuwbouw op het Delftseplein is opgenomen, is geen vertraging gewenst voor dit bestemmingsplan. Wij zullen u een separaat bestemmingsplan aanbieden voor het Groot Handelsgebouw."

In de milieuonderzoeken bij het inmiddels onherroepelijke bestemmingsplan Rotterdam Central District was het programma van het Groot Handelsgebouw ook nog opgenomen. De insteek voor het bestemmen van het Groot Handelsgebouw is niet gewijzigd, het voornemen was en is om zoveel mogelijk de bestaande situatie van het monumentale gebouw vast te leggen

Voorstel:

Wij stellen u voor om deze zienswijze ongegrond te verklaren.

1.4 Publicatie Groot Handelsgebouw

Reclamant stelt dat het ontwerpbestemmingsplan Groot Handelsgebouw ineens is gepubliceerd op 28 juli 2023 – zonder enige participatie of communicatie vooraf. In het bestemmingsplan is te lezen dat het Groot Handelsgebouw in 2019 een nieuwe eigenaar heeft gekregen. Daarbij geeft de gemeente aan dat "tot en met de voorontwerpfase was het Groot Handelsgebouw tevens onderdeel van bestemmingsplan Rotterdam Central District. Het Groot Handelsgebouw is vlak voor de terinzagelegging van bestemmingsplan Rotterdam Central District uit het bestemmingsplan gehaald".

Reactie:

Er is omwille van de planning van de nieuwbouwontwikkeling Tree House gekozen om bestemmingsplan Rotterdam Central District af te maken zonder Groot Handelsgebouw. Aangezien het Groot Handelsgebouw al bestaat en volledig in bedrijf is, en het doel is om dit gebouw zo conserverend mogelijk te bestemmen, zijn er nauwelijks nieuwe effecten op de omgeving te verwachten. Dat er een apart bestemmingsplan voor het Groot Handelsgebouw zou worden opgesteld is opgenomen in de raadsbrief bij de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan RCD en is medegedeeld tijdens de inloopavond over dit bestemmingsplan.

Voorstel:

Wij stellen u voor om deze zienswijze ongegrond te verklaren.

1.5 Salamtactiek

De wijze van bestemmen is niet conform de Structuurvisie RCD 2011. In Structuurvisie RCD 2011 staat "Voor het RCD wordt een drietal bestemmingsplannen opgesteld, te weten Weenapoint, Schiekadeblok en RCD Overig." Het bestemmingsplan GHG is samen met het bestemmingsplan RCD het vierde plan binnen het RCD-gebied; met de 180 meter hoge Conradstraat toren – volgens de Horecanota wordt in 2025 met het bouwen gestart – betekent dit vijf bestemmingsplannen in het RCD-gebied.

Reactie:

In 2011 werd ingeschat dat de totale ontwikkeling zoals in de Structuurvisie onderzocht is, zou worden uitgewerkt in drie bestemmingsplannen. Omdat Groot Handelsgebouw apart is bestemd, zijn het nu vier bestemmingsplannen die het totale gebied van de Structuurvisie volledig bestrijken.

Volgens de recente uitspraak van de Raad van State met betrekking tot bestemmingsplan Rotterdam Central District is het aan de gemeenteraad om de grenzen van bestemmingsplannen te bepalen. Als er geen onlosmakelijke samenhang, een functioneel of organisatorisch verband is, is er geen sprake van salamitactiek.

In de Structuurvisie is een locatie aan de Conradstraat aangegeven als potentiële ontwikkellocatie. In het bestemmingsplan Rotterdam Central District is deze locatie bestemd conform de huidige situatie als 'Verkeer – verblijfsgebied'. Op deze locatie is geen ontwikkeling planologisch mogelijk gemaakt.

Niet in de Horecanota maar in het 'Horecagebiedsplan 2022 – 2024 Gebied Centrum' is de potentiële ontwikkeling aan de Conradstraat opgenomen. Voor het Horecagebiedsplan is dit belangrijke informatie omdat het mogelijk toevoegen van woningen effect heeft op de gewenste ontwikkeling van horecagelegenheden in de directe omgeving. "De start bouw staat gepland voor 2025" is een aanneme die destijds in het Horecagebiedsplan is opgenomen. Met de huidige inzichten staat dit niet goed in het Horecagebiedsplan. Als de Conradstraat in de toekomst wordt ontwikkeld, zal hiervoor een afzonderlijke ruimtelijke procedure gevolgd worden. Een horecagebiedsplan is geen planologisch kader dat bepaalt of er gebouwd kan worden.

Voorstel:

Wij stellen u voor om deze zienswijze ongegrond te verklaren.

1.6 Participatie alle ontwikkelingen in en rond Rotterdam Central District

Reclamant vindt de gemeente geen betrouwbare overheid als de gemeente op de schaarse informatiebijeenkomsten van de andere RCD en/of RCD-XL-ontwikkelingen niet communiceert over wat er komen gaat. Bijvoorbeeld het Groot Handelsgebouw direct uit bestemmingsplan Rotterdam Central Station geknipt is.

Ook op de informatiebijeenkomst op 14 april 2023 over de ontwikkelingen van het RCDgebied zijn alleen Tree House en Schiekadeblok aan bod gekomen. De ontwikkelingen ZoHo, Rise, Lumière, ASR, Rotterdam CS, het Groot Handelsgebouw, The Modernist en Conradstraat zijn niet besproken én niet in beeld gebracht. Op alle afbeeldingen en op de maquettes was zelfs de westzijde van het RCD-gebied – inclusief het station en het Groot Handelsgebouw - er letterlijk afgeknipt.

Reclamant stelt dat alle (hoogbouw)plannen in RCD-XL – behalve ASR en Conradstraat – zijn gepubliceerd. Deze plannen hebben allemaal effect hebben op de directe woon- en leefomgeving van Provenierswijk maar dat *"gemeente heeft gekozen om – net als omtrent het Groot Handelsgebouw – de bewoners voor het domme te laten..."*

Reactie:

Op 11 april 2023 heeft Stadsontwikkeling een inloopavond georganiseerd in het Timmerhuis om de ontwikkelingen in het RCD XL-gebied te presenteren aan belangstellenden. In deze ruimte stond een grote maquette van het noordelijk deel van de binnenstad. Daarnaast waren er tafels met maquettes en posters, met vertegenwoordigers van ontwikkelaars en de gemeentelijke planteam, van de volgende projecten:

- Tree House;
- Schiekadeblok;
- Pompenburg;
- RISE;
- Lumière;
- Herinrichting Hofplein;
- Vergroening RCD;
- Hofbogenpark.

In deze ruimte stond ook een groot paneel waarop alle beoogde ontwikkelingen in vogelvlucht waren afgebeeld. Deze afbeelding is later opgenomen in het document

'ruimtelijk raamwerk RCD XL'. In een apart deel van de zaal werden presentaties gegeven over de onderzoeken naar bezonning en windhinder. Hier was ruim de gelegenheid om vragen te stellen. Om praktische redenen was van de grote binnenstadsmaquette het meest westelijke deel van het RCD XL-gebied weggelaten, maar elders in de ruimte kon men dus kennismaken met de concrete plannen (ook The Modernist). Voor de Conradstraat is er nog geen plan, dus kon er ook niets getoond worden. Voor de ASR-locatie (Weena 70) was er op dat moment nog geen beeldmateriaal beschikbaar omdat het plan nog niet concreet was. Maar in de grote binnenstadsmaquette stond wel een globaal volume voor de herontwikkeling van deze locatie. Er kon dus van alle bekende en relevante ontwikkelingen informatie worden opgehaald aan de hand van beeldmateriaal en gesprekken met de aanwezige vertegenwoordigers van de gemeente en ontwikkelaars.

Voorstel:

Wij stellen u voor om deze zienswijze ongegrond te verklaren.

1.7 Er wordt meer mogelijk gemaakt dan in de Structuurvisie is onderzocht.

Reclamant stelt dat de Structuurvisie op vele fronten door de gemeente is genegeerd omdat er meer mogelijk gemaakt wordt dan in de Structuurvisie is vastgelegd en is onderzocht in de planMER RCD 2011. Hierdoor is er geen goede basis meer voor alle gesplitste plannen van het RCD-gebied. De milieueffecten van alle plannen opgeteld is veel groter dan gesteld en onderzocht. Ook de wijzigingen en uitbreidingen van het bestemmingsplan GHG hebben hun impact op het milieu.

Reactie

In de vier bestemmingsplannen, die zijn opgesteld binnen de plangrens van de Structuurvisie, zijn in totaal niet meer ontwikkelmogelijkheden opgenomen dan in 2011 in de Structuurvisie en de planMER zijn onderzocht. De milieueffecten die nu in beeld zijn gebracht met de betreffende vier bestemmingsplannen liggen ruim binnen de bandbreedte van hetgeen destijds in de planMER is beschreven.

Voorstel:

Wij stellen u voor om deze zienswijze ongegrond te verklaren.

1.8 De onderbouwing om geen m.e.r.-beoordelingsbesluit te nemen is ondeugdelijk

Als aangegeven in het bestemmingsplan GHG is de milieueffectrapportage een instrument "om het milieubelang een volwaardige plaats te geven in de besluitvorming". Door toepassing van salami-tactiek – het bestemmingsplan GHG op het laatst uit het bestemmingsplan RCD te knippen en milieuonderzoeken niet cumulatief te onderzoeken en te beoordelen – geeft de gemeente juist het milieubelang géén volwaardige plek in de besluitvorming. De gemeente heeft hierdoor nagelaten een mer-beoordelingsbesluit conform de mer-richtlijnen en bijlage III te nemen.

Reactie:

Het programma dat het bestemmingsplan Groot Handelsgebouw mogelijk maakt, ofwel de voorgenomen activiteit, is niet m.e.r.-beoordelingsplichtig. Omdat een bestaand volledig functionerend gebouw met een groot scala aan mogelijke activiteiten wordt bestemd, is er geen sprake van een stedelijk ontwikkelingsproject en hoeft er geen m.e.r.-beoordelingsbesluit te worden genomen. Het netto bedrijfsvloeroppervlak wijzigt niet en ten opzichte van de huidige planologische situatie worden de mogelijkheden voor het Groot Handelsgebouw beperkt in plaats van uitgebreid. Het negatieve milieueffect op de omgeving is daarom zeer beperkt.

Er is geen organisatorische samenhang met de ontwikkelingen in de omgeving. Het Groot Handelsgebouw is het oudste gebouw in Rotterdam Central District en staat hier volledig autonoom in een veranderende omgeving. Om dezelfde reden is er ook geen bouwkundige samenhang.

Het Groot Handelsgebouw is wel onderdeel van de grondexploitatie van het hele gebied maar omdat ter plaatse van dit gebouw nooit ontwikkelingen zijn voorzien, is er ook geen sprake van financiële samenhang.

Er is wel geografische samenhang en een beleidsmatige samenhang omdat het Groot Handelsgebouw midden in het gebied Rotterdam Central District ligt. Maar er is geen afhankelijkheid van de omgeving, het Groot Handelsgebouw is al sinds de bouw in 1947 onveranderd en in bedrijf ongeacht de vele ontwikkelingen die rondom het gebouw plaatsvonden en zullen plaatsvinden.

Voorstel:

Wij stellen u voor om deze zienswijze ongegrond te verklaren.

1.9 Alleen de belangen van de nieuwe eigenaar zijn afgewogen

Door de nieuwe eigenaar is het Groot Handelsgebouw ineens uit het bestemmingsplan RCD geknipt en daarmee de beoordeling van de milieueffecten ook. Reclamant vraagt zich af waarom het Groot Handelsgebouw op zo'n ondoorzichtige manier uit het bestemmingsplan RCD gehaald? De gemeente hoort alle schijn van belangenverstrengeling te vermijden, maar volgens reclamant is duidelijk dat er serieuze belangenverstrengeling plaats vindt waarbij alleen de belangen van een nieuwe eigenaar is afgewogen.

Reactie:

In de reactie op zienswijze 1.3 is al ingegaan op de reden waarom het Groot Handelsgebouw uit het bestemmingsplan Rotterdam Central District is geknipt.

Nadat het Groot Handelsgebouw een nieuwe eigenaar had gekregen (december 2019), brak de coronapandemie uit. In deze periode was het lastig om op een goede manier af te stemmen met de nieuwe eigenaar. Door de plotselinge crisis en leegstand had de nieuwe eigenaar tijd nodig om een toekomstvisie voor het Groot Handelsgebouw te ontwikkelen. Het is gebruikelijk om met gebouweigenaren in gesprek te gaan bij het opstellen van een bestemmingsplan als dit hun gebruiksmogelijkheden en planologische ruimte raakt.

Het bestemmen van het Groot Handelsgebouw is complex omdat hiervoor sinds de bouw in de vijftiger jaren nog nooit een bestemmingsplan was vastgesteld. Dit betekent dat er geen ruimtelijk kader is waaraan veranderingen van het Groot Handelsgebouw aan getoetst worden. Aanvragen voor omgevingsvergunningen konden alleen getoetst worden aan de eisen uit de Monumentenwet. Voor de omgeving is dit een onwenselijke situatie omdat het gebruik en volume van het gebouw niet zijn vastgelegd waardoor nadelige effecten op kunnen treden. In het voorliggende ontwerpbestemmingsplan is het Groot Handelsgebouw bestemd op een manier waarop de belangen van de eigenaar van het Groot Handelsgebouw en de belangen van de omwonenden op de beste manier worden gediend.

Voorstel:

Wij stellen u voor om deze zienswijze ongegrond te verklaren.

1.10 Milieueffecten Groot Handelsgebouw niet of onzorgvuldig onderzocht

Volgens de gemeente is er "geen sprake van een geheel nieuwe functie en de omvang van de mogelijke wijzigingen ten opzichte van de bestaande situatie is klein en heeft daarmee geen tot weinig impact op de omgeving". Reclamant stelt dat dit een incorrecte aanname is en er weldegelijk impact is op de omgeving want het ontwerpbestemmingsplan Groot Handelsgebouw:

- Voegt 3500m² extra detailhandel toe.
- Maakt mogelijk twee nachthoreca-locaties met meer dan achtergrondmuziek
- 3 horeca-gelegenheden met muziek op de dakterrassen tot 23.00 uur
- Evenementen met muziek op de dakterrassen en wens tot meer 'verlevendiging'

- Voegt maximaal 180 hotelkamers toe.

Reactie:

Zoals in reactie 1.8 aangegeven is, was nagenoeg elke invulling van het Groot Handelsgebouw mogelijk. De opsomming van reclamant is een wijziging ten opzichte van het huidige gebruik, maar in feite was dit allemaal al planologisch mogelijk. In het ontwerpbestemmingsplan zijn de gebruiksmogelijkheden vastgelegd en ingekaderd.

Het is volgens het ontwerpbestemmingsplan in de toekomst niet toegestaan om op de dakterrassen versterkte muziek ten gehore te brengen.

Voorstel:

Wij stellen u voor om deze zienswijze ongegrond te verklaren.

1.11 Geluid

Reclamant stelt dat de mogelijkheden in het ontwerpbestemmingsplan voor horeca, evenementen en 'verlevendiging' van het dakterras veel geluidsoverlast zullen leveren voor woningen in de Provenierswijk door de harde weerkaatsing van de CS overkapping. Volgens reclamant zijn de gevolgen hiervan voor de omgeving niet onderzocht in het akoestisch onderzoek. Tevens stelt reclamant dat het geluidsonderzoek van het ontwerpbestemmingsplan niet de cumulatieve effecten van alle horeca met andere geluidsbronnen in samenhang met de diverse ontwikkelingen heeft meegenomen. Los daarvan is reclamant van oordeel dat de uitgevoerde onderzoeken onzorgvuldig zijn uitgevoerd.

Reactie:

Tot op heden was er geen planologisch kader dat het gebruik van het dak regelt. In het nieuwe bestemmingsplan is aangegeven dat dak voor verschillende functies gebruikt mag worden waaronder een terras, al dan niet bij een horecavestiging.

Om duidelijkheid te verschaffen over de maximale geluidwaarden die gelden voor horecageluid en stemlawaai van de terrassen stellen wij voor om een aanvullende regeling in bestemmingsplan voor het Groot Handelsgebouw op te nemen. Op deze manier wordt geborgd dat het gebruik van het dak als terras en verschillende ruimtes in het Groot Handelsgebouw voor horeca met meer dan achtergrondmuziek niet voor overlast zal zorgen op de omringende bestaande en planologisch mogelijke woningen.

Voorstel:

Wij stellen u voor om deze zienswijze gegrond te verklaren en de regels als volgt aan te wijzen:

Artikel 3.3.1 Dak lid c.

Terrassen zonder versterkte muziek, al dan niet behorend bij Horeca 2 (avondhoreca met alleen achtergrondmuziek) tot maximaal 23:00 uur, indien met een akoestisch onderzoek is aangetoond dat de geluidbelasting ten gevolge van alle terrassen tezamen, op de gevel van de bestaande en planologisch mogelijke geluidgevoelige gebouwen maximaal 50 dB(A) etmaalwaarde bedraagt voor het langtijdgemiddelde beoordelingsniveau. Indien met een akoestisch onderzoek kan worden aangetoond dat het lokale achtergrondgeluid (referentieniveau) ter plaatse van de geluidgevoelige gebouwen vanwege weg- en spoorverkeer hoger is dan 50 dB(A), dan mag de maximale geluidbelasting op de buitengevel van de bestaande en geprojecteerde woningen als gevolg van stemgeluid gelijk worden getrokken met de waarde van het achtergrondgeluid;

3.3.2. Horeca

Een nieuw lid g.

Horeca met meer dan achtergrondmuziek is uitsluitend toegestaan indien voorafgaand aan de ingebruikname is aangetoond dat de geluidbelasting op de buitengevel van

bestaande en planologisch mogelijke woningen voldoet aan de geluidswaarden uit 5.65.1 Bkl of een hogere geluidgrenswaarde zoals vastgesteld bij maatwerkvoorschriften.

1.12 Verkeer

Reclamant stelt dat er ten onrechte geen onderzoek is uitgevoerd naar de gevolgen voor de verkeersdruk in de huidige situatie en in de toekomstige situatie.

Reactie:

Het verkeer neemt niet toe omdat er geen nieuwe volumes worden toegevoegd aan het Groot Handelsgebouw en de bestaande ruimtes al volledig in bedrijf zijn. Het bestaande gebouw is opgenomen in het basisverkeersmodel dat in het algemeen de basis vormt voor berekeningen van luchtkwaliteit en geluidproductie.

Hoewel verschillende functies een andere verkeersgeneratie kunnen hebben, zijn de onderlinge verschillen klein. Dus de invulling van de ruimte in het Groot Handelsgebouw kan wisselen zonder dat dit een groot effect heeft op de totale verkeersgeneratie.

Voorstel:

Wij stellen u voor om deze zienswijze ongegrond te verklaren.

1.13 Luchtkwaliteit

Reclamant stelt dat er ten onrechte geen onderzoek is uitgevoerd naar de gevolgen voor de luchtkwaliteit.

Reactie:

Omdat het bestemmingsplan geen nieuw programma mogelijk maakt en er dus geen toename van verkeer is, is geen luchtonderzoek nodig.

Voorstel:

Wij stellen u voor om deze zienswijze ongegrond te verklaren.

1.14 Afvalwater

Het bestemmingsplan laat 180 hotelkamers, meer detailhandel en horeca toe. Wat doen deze toevoegingen voor de toename aan afvalwater? Reclamant stelt dat er ten onrechte geen onderzoek is uitgevoerd naar de gevolgen voor de waterkwaliteit. Waarbij besloten is om de waterbeheerders niet opnieuw om advies te vragen voor het wateradvies uit 2020. De watertoets is niet zorgvuldig en de cumulatie van ontwikkelingen is niet onderzocht. Dit toont hoe de gemeente speelt met woorden en daarmee de ernst en verplichting van onderzoek vermijdt. Al is er geen "oppervlaktewater in de omgeving", de waterkwaliteit van oppervlaktewater van Provenierswijk en het centrum wordt wél aangetast omdat het stedelijk watersysteem via een duiker verbonden is aan de Provenierssingel (en Westersingel). Dus de toename van alle afvalwater via de uitbreiding binnen het Groot Handelsgebouw zal met piekbuien het water op de Provenierssingel en Spoorsingel lozen waardoor vissen doodgaan in de singel.

Reactie:

De verwachting is dat een wijziging van de invulling van het Groot Handelgebouw met een andere functie geen merkbare invloed zal hebben op het afvalwatersysteem van rioldistrict-09 Centrum.

In de zienswijze is een link gelegd tussen de afvalwaterproductie en de oppervlaktewaterkwaliteit. Een eventuele toename van de afvalwaterproductie heeft onder normale omstandigheden geen invloed op de oppervlaktewaterkwaliteit omdat het afgevoerd wordt via het rioolstelsel. Uitwisseling tussen riool en oppervlaktewater treedt alleen op in geval van riooloverstort bij wolkbreuken. Het gemeentelijk beleid is erop gericht het aantal overstorten zo ver mogelijk terug te brengen. Omdat het Groot Handelsgebouw een bestaand pand is, kan het afkoppelen niet via het bestemmingsplan verplicht worden. Zie: Van buis naar buitenruimte - Gemeentelijk Rioleringsplan

Rotterdam 2021-2025 (officiële-overheidspublicaties.nl) In de toelichting staan adviezen hoe het Groot Handelsgebouw vrijwillig een bijdrage kan leveren.

Voorstel:

Wij stellen u voor om deze zienswijze ongegrond te verklaren.

2 Reclamant 2

Voor de beantwoording van deze zienswijze wordt verwezen naar de reactie op de zienswijze van reclamant 1. De zienswijzen zijn inhoudelijk identiek.

3 Reclamant 3 Stichting Rotterdam Natuurlijk!

Deze zienswijze is ingediend als pro forma zienswijze maar is niet nader aangevuld.

3.1 Milieueffectrapportage

Reclamant stelt dat een goede ruimtelijke ordening niet is geborgd. De milieueffectrapportage dient in samenhang met de nadere ontwikkelingen in het RCD-XL gebied plaats te vinden.

Reactie:

Zie de reactie op zienswijze 1.5 en 1.7.

Voorstel:

Wij stellen u voor om deze zienswijze ongegrond te verklaren.

3.2 Belang van de nieuwe eigenaar van het Groot Handelsgebouw

Het Groot Handelsgebouw is uit het bestemmingsplan Rotterdam Central District 'geknipt nadat het gebouw van eigenaar is gewisseld. Hierdoor ontstaat een vermoeden vat het belang van de nieuwe eigenaar boven het algemeen belang is gesteld. Daarvoor is een afwegingskader noodzakelijk en een afweging met argumentatie. Dit kan reclamant niet terugvinden in het bestemmingsplan.

Reactie:

Zie de reactie op zienswijze 1.9.

Voorstel:

Wij stellen u voor om deze zienswijze ongegrond te verklaren.

3.3 Strijdigheid Horecagebiedsplan Centrum 2022-2024

Reclamant stelt dat de genoemde horeca (hotelkamers) mogelijk in strijd zijn met het Horecagebiedsplan Centrum 2022–2024.

Reactie:

In het Horecagebiedsplan staat geen informatie over hotelkamers. Aangenomen wordt dat reclamant het Hotelbeleid bedoelt. In de toelichting van het bestemmingsplan is in paragraaf 2.3.10 beschreven dat het Groot Handelsgebouw in het Business District ligt en dat daar nieuwe hotels zijn toegestaan.

Voorstel:

Wij stellen u voor om deze zienswijze ongegrond te verklaren.

4 Reclamant 4 Provincie Zuid-Holland

4.1 Detailhandel

Reclamant merkt op dat er in het plan, naast de huidige detailhandelsvestigingen van 425 m² en 260 m² en de reeds vergunde nieuwe detailhandelsvestiging van 2500 m², 3500 m² extra detailhandel mogelijk wordt gemaakt. Reclamant stelt dat de adviescommissie

detailhandel Zuid-Holland om advies dient te worden gevraagd wanneer bij een ontwikkeling meer dan 4000 m² aan detailhandel wordt toegevoegd.

Reactie:

In overleg met de Provincie Zuid-Holland en in afstemming met de Adviescommissie Detailhandel Zuid-Holland, naar aanleiding van de ingediende zienswijze, is geconcludeerd dat er toch geen advies bij de Adviescommissie hoeft te worden aangevraagd. De detailhandelsvestiging van 2500 m² is in 2020 in behandeling genomen, onder het oude planologisch regime, waarbij er geen bestemmingsplan van kracht was voor het Groot Handelsgebouw. De uitwerking in de omgevingsvergunning ziet niet meer toe op de functie maar op constructieve toets en de toets vanwege het monumentale karakter. De vergunning is inmiddels verleend. De overige nieuwe detailhandel blijft onder de 4000 m² die de provincie als grens hanteert voor toetsing door de Adviescommissie Detailhandel.

Een supermarkt in het Groot Handelsgebouw is een mooie aanvulling in het gebied waarbij wordt ingespeeld op extra vraag door nieuwe bewoners en bezoekers. Daarnaast wordt met het bestemmingsplan de theoretische mogelijkheid om nog meer detailhandel te vestigen tegengegaan.

Voorstel:

Wij stellen u voor om deze zienswijze ongegrond te verklaren.

4.2 Externe Veiligheid

Reclamant merkt op dat de locatie van het 'Groothandelsgebouw' onderdeel is van het gebied dat in het kader van het wettelijk vooroverleg als 'Rotterdam Central District' is aangeboden bij de provincie. Reclamant geeft aan dat bij het voorontwerp bestemmingsplan 'Rotterdam Central District' een toelichtend document was gevoegd, waarin onder andere externe veiligheid was opgenomen. Reclamant merkt op dat een dergelijk document ontbreekt bij het ontwerpbestemmingsplan 'Groot Handelsgebouw', waardoor het niet mogelijk is om inzicht te krijgen of eerder advies omtrent het groepsrisico is overgenomen.

Reactie:

In overleg met de Provincie Zuid-Holland is besloten paragraaf 6.6.1 van de toelichting aan te vullen.

Voorstel:

Wij stellen u voor om deze zienswijze gegrond te verklaren en de tekst van paragraaf 6.6.1 te vervangen door de volgende tekst:

Het onderzoek naar externe veiligheid is uitgevoerd ten behoeve van bestemmingsplan Rotterdam Central District, zie Bijlage 3 Onderzoek externe veiligheid. Het vervoer van gevaarlijke stoffen over het spoor is de enige bron die effect heeft op het Groot Handelsgebouw. De conclusie uit het onderzoek is dat het plaatsgebonden risico gelijk blijft. Het groepsrisico, als gevolg van de nieuwe ontwikkelingen die mogelijk zijn gemaakt in bestemmingsplan Rotterdam Central District, stijgt naar 0,47 maal de oriëntatiewaarde. Dit bestemmingsplan levert geen bijdrage aan de stijging van het groepsrisico. Het Groot Handelsgebouw is een bestaand gebouw en in volledig in bedrijf. Het bestemmingsplan laat geen nieuwe ontwikkelingen toe die een negatief effect hebben op de hoogte van het groepsrisico. Voor de invulling en de locatie van het Groot Handelsgebouw zijn daarom geen ruimtelijke alternatieven onderzocht. Tevens is onderzocht wat het groepsrisico zal zijn als alle ontwikkelingen ter plaatse van het Schiekadeblok en Pompenburg langs het spoor worden mogelijk gemaakt. In die situatie stijgt het groepsrisico naar 3,2 maal de oriëntatiewaarde. Dit ligt onder de afgesproken oriëntatiewaarde in de Uitvoeringsovereenkomst.

Het bestemmingsplan Groot Handelsgebouw legt het bestaande gebouw en het bestaande gebruik vast en levert daarmee geen bijdrage aan een verhoging van het groepsrisico.

De 100% letaliteitcontour bepaalt het gebied waar 100% van de aanwezigen kan komen te overlijden als gevolg van een incident met gevaarlijke stoffen. In dit bestemmingsplan ligt de 100% letaliteitcontour op 140 meter van de rand van het spoor. Dit betekent dat deze zone over het Groot Handelsgebouw ligt. In principe zijn hier geen bestemmingen toegestaan waar personen zijn ondergebracht die beperkt of niet zelfredzaam zijn. In het Groot Handelsgebouw zit al jaren een kinderdagverblijf aan de Conradstraat. In het bestemmingsplan is het kinderdagverblijf toegestaan en gelimiteerd tot de locatie en omvang waarin de functie nu bestaat. Andere functies waar zeer kwetsbare mensen verblijven, zijn in het Groot Handelsgebouw niet toegestaan.

Het is van belang dat de hulpdiensten in geval van een incident op het spoor, met eventuele escalatie richting de omliggende objecten, op kunnen treden. Daarvoor dienen de objecten in het effectgebied (tweezijdig) bereikbaar te zijn voor hulpdiensten en dient er voldoende bluswater aanwezig te zijn. Voor de verdere uitwerking wordt verwezen naar de 'Handleiding advies bluswater en bereikbaarheid' van de VRR.

Voor het Groot Handelsgebouw ligt binnen de 1% letaliteitscontour van de meest geloofwaardige scenario's heeft een bestemming waarbij een BHV-organisatie vereist is. Voor die objecten geldt dat het wenselijk is dat de BHV-organisatie op de hoogte is van de scenario's die op kunnen treden en weet hoe te handelen in geval van een incident. Doorgaans is schuilen in een gebouw de beste optie; sluit ramen en deuren, schakel het ventilatiesysteem af, blijf weg bij ramen en schuil bij voorkeur in dat deel van het gebouw dat zo ver mogelijk van het incident af is gelegen. Voor de overige functies en objecten is het van belang om zorg te dragen voor een goede voorlichting en instructie van de aanwezige personen zodat men weet hoe te handelen tijdens een calamiteit door middel van de campagne 'Goed voorbereid zijn heb je zelf in de hand'. Het Groot Handelsgebouw beschikt over een BHV-organisatie. Huurders zijn op de hoogte van het mogelijke effect van een calamiteit op het spoor en kunnen via een SMS-alert worden geïnformeerd door de centrale BHV-organisatie.