



**Gemeente
Rotterdam**

Stadsontwikkeling
Klimaat, Bouwen, Wonen
Drs. C.M. Zeegers MA

Postadres: Postbus 70012
3000 KP Rotterdam
Website: www.rotterdam.nl

Van: C.J.M. van Oorschot
Telefoon: 14-010
E-mail: bbo@rotterdam.nl

Ons kenmerk: M2406-5464 - 24bo006484
Uw kenmerk: 24bb004313 / 24bb004314 /
24bb004316 / 24bb004317

Onderwerp: Ambitiedocument Weena 70:
afdoeningsvoorstel toezeggingen

Datum: 5 juli 2024

Retouradres: Postbus 70012, 3000 KP Rotterdam

Aan de commissie
Bouwen, Wonen en Buitenruimte

Beste commissieleden,

Bij de behandeling van het Ambitiedocument Weena 70, op 19 juni 2024, heb ik u toegezegd een nadere toelichting te geven op de overwegingen om geen MER op te stellen voor de planvorming op de locatie Weena 70, op welke manier de autonome ontwikkeling van Weena 70 is meegenomen in de MER voor Lumiere en RISE, en welke aparte milieuonderzoeken zijn uitgevoerd (24bb004316). Daarnaast heb ik toegezegd u te informeren over de keuze voor buitenplanse omgevingsplan activiteit (BOPA) voor het toekomstige bouwplan in plaats van een omgevingsplan (24bb004317), het participatietraject (24bb004313) en de verdeling van de kosten tussen de gemeente en ASR (24bb004314).

Waarom geen MER voor ontwikkeling Weena 70

Zoals in het u toegezonden raadsvoorstel (24bb002058) en Ambitiedocument is toegelicht, is de voorgenomen ontwikkeling van ASR al voor het overgrote deel toegestaan binnen het huidige Omgevingsplan (voorheen bestemmingsplan Lijnbaankwartier/ Coolsingel). Volgens het vigerende Omgevingsplan kan ter plaatse van het gebouw Weena 70 en ter plaatse van de Kruiskade-garage tot 150 meter hoog gebouwd worden. Het college van B&W heeft de bevoegdheid en mogelijkheid om hiervan af te wijken tot een maximale bouwhoogte van 200 meter. ASR wil hiervan waarschijnlijk gebruik maken. Het in het Ambitiedocument Weena 70 opgenomen volume wijkt af van het Omgevingsplan vanwege de luchtbrug die beide gebouwen verbindt, de bebouwing van de Kruiskadehof, de onderbouwing van Weena-Zuid en de mogelijke overkapping van het Weena-Zuid. Deze toevoeging aan volumes is relatief ondergeschikt ten opzichte van hetgeen al planologisch mogelijk is. Binnen de voorgaande wetgeving was het daarom ook mogelijk om met een omgevingsvergunning af te wijken van het bestemmingsplan met een reguliere procedure, de zogenaamde 'kruimelregeling'. Het extra volume is dermate beperkt dat er op voorhand geen belangrijke aanvullende nadelige effecten te verwachten zijn voor het milieu en daarom hoeft er geen Milieueffectrapport (MER) opgesteld te worden. Dit zal ten tijde van het verlenen van de omgevingsvergunning worden gemotiveerd in een m.e.r.-beoordelingsbesluit, op basis van de milieuonderzoeken bij de aanvraag omgevingsvergunning.



Tijdens de vergadering van uw commissie werd gesproken over een verwijtbare toepassing van een 'salamitactiek' om de hoogbouw in dit gebied mogelijk te maken. Dit aspect is eerder aan de orde geweest bij de beroepen tegen het bestemmingsplan Rotterdam Central District (RCD). Zoals toegelicht in de collegebrief over het Ruimtelijk Raamwerk RCD (23bb007889), heeft de Raad van State bij dit bestemmingsplan geoordeeld dat de gemeente geen zogenaamde 'salamitactiek' heeft toegepast door de verschillende centrumontwikkelingen met eigen bestemmingsplannen mogelijk te maken, gemotiveerd met een m.e.r.-beoordelingsbesluit voor de ontwikkelingen in het desbetreffende bestemmingsplan. De Raad van State oordeelde dat het bestemmingsplan RCD geen financiële, organisatorische of bouwkundige samenhang heeft met de overige centrumontwikkelingen in het stationsgebied. Daarnaast is sprake van een fasering in de tijd tussen de verschillende projecten, maar ook zijn er verschillen in de mate waarin de plannen voor de andere centrumontwikkelingen al waren geconcretiseerd ten tijde van de vaststelling van het bestemmingsplan RCD. Van een samenhang tussen de ontwikkelingen, die aanleiding geven om alle centrumontwikkelingen als één project te zien in het kader van milieueffectrapportage, is daarom volgens de Raad van State geen sprake. Hierdoor was het niet nodig om voor de op dat moment bekende ontwikkelingen een overkoepelend MER te maken. De Raad van State oordeelde dat een m.e.r.-beoordelingsbesluit voor de ontwikkelingen in het desbetreffende bestemmingsplan volstaat.

In de lijn van deze uitspraak ziet het college ook geen verplichting om voor de voorgenomen ontwikkeling van de locatie Weena 70, in de context van de overige ontwikkelingen in het RCD XL-gebied, een MER te maken.

Overigens is onlangs door de initiatiefnemers van RISE en Lumiere, in samenspraak met de gemeente, wel een MER gemaakt voor deze twee ontwikkelingen. In de milieuberekeningen voor dit MER is de voorgenomen herontwikkeling op de locatie Weena 70 als autonome ontwikkeling meegenomen, evenals de overige centrumontwikkelingen in het RCD-XL gebied. Dit betekent o.a. dat de verkeersgeneratie die uitgaat van de (maximaal te realiseren) ontwikkelingen op de locatie Weena 70, onderdeel is van het verkeersmodel dat de basis vormt voor veel milieuonderzoeken, alsook dat rekening wordt gehouden met volumes in het kader van bezonning, wind etc. Dit MER is ter toetsing voorgelegd aan de Commissie voor de milieueffectrapportage, waarop deze Commissie een voorlopig toetsingsadvies heeft uitgebracht en aan uw raad heeft toegezonden (24bb002200). Ik heb uw commissie destijds geïnformeerd over hoe het college voornemens is om te gaan met dit voorlopig toetsingsadvies (24bb002250).

Ik wil benadrukken dat bij alle bestemmingsplannen, en in de toekomst wijzigingen van het Omgevingsplan dan wel een BOPA, milieuonderzoeken (in dit geval o.a. bezonning, windhinder en ecologie) uitgevoerd worden, die goed in beeld brengen wat de effecten zijn van de geplande ontwikkeling en waarvoor een m.e.r.-beoordelingsbesluit wordt genomen. Ook zonder een MER worden milieueffecten van ruimtelijke ingrepen dus zorgvuldig onderzocht.

Toepassing buitenplanse omgevingsplan activiteit (BOPA)

In tegenstelling tot hetgeen in het raadsvoorstel is opgenomen, is er geen sprake meer van een aanvraag van een omgevingsvergunning op basis van de oude Wet ruimtelijke ordening (Wro). Daarom zal de initiatiefnemer waarschijnlijk een BOPA indienen, op basis van de nieuwe Omgevingswet. Met een BOPA is het mogelijk om de onderdelen van het project die momenteel niet in het omgevingsplan passen, toe te staan als uit de beoordeling van de aanvraag blijkt dat sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties en de effecten op de omgeving binnen de daarvoor gestelde kaders



vallen. Zoals hiervoor verwoord is er hier sprake van relatief ondergeschikte afwijkingen ten opzichte van de huidige planologische ruimte. U ontvangt daarom separaat een herzien raadsvoorstel.

Participatie

Uw raad heeft met de vaststelling van 'Gevallen verplichte participatie omgevingsvergunningen' (22bb007953) bepaald wanneer in het kader van een aanvraag omgevingsvergunning participatie moet plaatsvinden. Aangezien de BOPA zal zien op het realiseren van meer dan 500 m² kantoren (artikel 2 onder d), zal initiatiefnemer bij de aanvraag moeten aantonen op welke wijze is geparticipeerd.

Ook bij de totstandkoming van het nu voorliggende Ambitiedocument is geparticipeerd. Voor het vervolgproces zal door ASR eveneens een participatieproces worden opgesteld. Hierbij wordt, in overleg met de gemeente, per doelgroep gekeken (bijv. bewoners, vastgoedeigenaren, bedrijven) naar de meest passende manier van participatie/informatieverstrekking. Dit vanuit de optiek dat hetgeen opgenomen in het Ambitiedocument al voor het overgrote deel is toegestaan binnen het huidige Omgevingsplan.

Verdeling van de kosten tussen gemeente en ASR

Zoals in het (herziene) raadsvoorstel is opgenomen zullen de gemeentelijke kosten (apparaatskosten en kosten aanpassing openbare ruimte) worden verhaald op de initiatiefnemer omdat dit een privaat initiatief is. Hiervoor is een voorovereenkomst gesloten met ASR.

Hiermee stel ik u voor de toezeggingen 24bb004313, 24bb004314, 24bb004317 en 24bb004316 als afgedaan te beschouwen.

Met vriendelijke groet,

Drs. C.M. Zeegers MA
Wethouder Klimaat, Bouwen, Wonen