Rijnhaven

Ontwerpbestemmingsplan



Opgesteld door:

Stadsontwikkeling
Bouw- en Woningtoezicht, Bureau Bestemmingsplannen

Postbus 6575
3002 AN, Rotterdam

datum: 15 maart 2022

Vastgesteld d.d.: .....

Inhoudsopgave

Toelichting		**5**
Hoofdstuk1	**Inleiding**	**5**
1.1	Aanleiding	5
1.2	Vigerende bestemmingsplannen	6
1.3	Samenvatting	7
Hoofdstuk2	**Beleid**	**9**
2.1	Rijksbeleid	9
2.2	Provinciaal en regionaal beleid	11
2.3	Gemeentelijk beleid	14
Hoofdstuk3	**Beschrijving van het plangebied**	**35**
3.1	Archeologie	35
3.2	Stadsgezichten en Monumenten	36
3.3	Huidige situatie Rijnhaven	38
3.4	Stand van zaken ontwikkeling Wilhelminapier	39
3.5	Stand van zaken ontwikkeling Zuidkade	39
3.6	Stand van zaken ontwikkeling Katendrecht	39
Hoofdstuk4	**Planbeschrijving**	**41**
4.1	Inleiding	41
4.2	Opzet van het plan	42
4.3	Ontwikkelingen	42
4.4	Mobiliteit, verbindingen en bereikbaarheid	45
4.5	Juridische planbeschrijving	47
Hoofdstuk5	**Water**	**54**
5.1	Beleidskader	54
5.2	Samenwerking met de waterbeheerder	55
5.3	Huidige watersysteem	56
5.4	De wateropgave	58
Hoofdstuk6	**Milieu**	**62**
6.1	Inleiding	62
6.2	Milieuzonering	62
6.3	Geluid	63
6.4	Luchtkwaliteit	71
6.5	Bodem	73
6.6	Externe veiligheid	74

6.7 Natuur 76
6.8 Windklimaat 80
6.9 Bezonning 81
6.10 Milieu effectrapportage 83
Hoofdstuk7 Handhaving 85
Hoofdstuk8 Financiële uitvoerbaarheid 86
Hoofdstuk9 Maatschappelijke uitvoerbaarheid 87
9.1 GS, Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland, directie DRM 87
9.2 WSHD, Waterschap Hollandse Delta 91
9.3 VRR, Veiligheidsregio Rotterdam-Rijnmond 91
9.4 DCMR, Milieudienst Rijnmond 92
9.5 HbR, Havenbedrijf Rotterdam 92
9.6 NGU, N.V. Nederlandse Gasunie 94
9.7 LVNL, Luchtverkeersleiding Nederland 94
9.8 Participatie en informatie 94
Regels 97
Hoofdstuk1 INLEIDENDEREGELS 98
Artikel 1 Begrippen 98
Artikel 2 wijze van meten 106
Hoofdstuk2 BESTEMMINGSREGELS 107
Artikel 3 Centrum 107
Artikel 4 Groen 109
Artikel 5 Groen - 1 110
Artikel 6 Verkeer - Verblijfsgebied 111
Artikel 7 Water - 1 112
Artikel 8 Water - 2 114
Artikel 9 Waarde - Archeologie 1 115
Hoofdstuk3 ALGEMENEREGELS 117
Artikel 10 Anti-dubbeltelregel 117
Artikel 11 Algemene bouwregels 118
Artikel 12 Algemene gebruiksregels 120
Artikel 13 Algemene aanduidingsregels 122
Artikel 14 Algemene afwijkingsregels 123
Artikel 15 Algemene procedureregels 124
Artikel 16 Overige regels 125
Hoofdstuk4 OVERGANGS-EN SLOTREGELS 126
Artikel 17 Overgangsrecht 126
Artikel 18 Slotregel 127

Bijlagen

Bijlage 1	**Wateradvies Rijnhaven 20210730**
Bijlage 2	**Addendum verkeersmodelstudie 20210713**
Bijlage 3	**Onderzoek geluid op gevels 20220128**
Bijlage 4	**Memo Nestgeluid 20211221**
Bijlage 5	**Onderzoek Luchtkwaliteit 20211015**
Bijlage 6	**Ecologische maatregelen v2 20211100**
Bijlage 7	**Voortoets Natura 2000 20220221**
Bijlage 8	**Windklimaatonderzoek 20220210**
Bijlage 9	**Bezonningsonderzoek Rijnhaven 20220210**
Bijlage 10	**m.e.r.-beoordelingsbesluit 20220315**

Bijlagen

Bijlage 1	**Toelichting lijst bedrijfsactiviteiten**
Bijlage 2	**Lijst bedrijfsactiviteiten categorie 1 en 2**
Bijlage 3	**Ontwerpbesluit hogere waarden**
Bijlage 4	**Beleidskader hoog-risico biologische laboratoria**
Bijlage 5	**Gebied Feijenoord met evenementenlocatie**

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Rotterdam heeft de ambitie om de oude overslaghaven Rijnhaven een nieuwe toekomst te geven en te ontwikkelen tot een aantrekkelijk centrumstedelijk woongebied met onder meer horeca, werkfuncties, een strand en een stadspark. De gemeenteraad heeft in april 2020 een masterplan vastgesteld waarin deze ambitie voor een gebiedsontwikkeling wordt beschreven. Deze gaat verder dan de mogelijkheden die het bestemmingsplan uit 2009 biedt, waardoor wijziging van het bestemmingsplan noodzakelijk is geworden. Het plan uit 2009 biedt slechts de mogelijkheid om een ondergrondse parkeergarage in de Rijnhaven te realiseren, met op het dak hiervan een publiek park en in de oksel van de Rijnhaven een markant gebouw. De ambitie voor de Rijnhaven is gewijzigd en beschreven in het vastgestelde



Figuur: Plangrens bestemmingsplan Rijnhaven

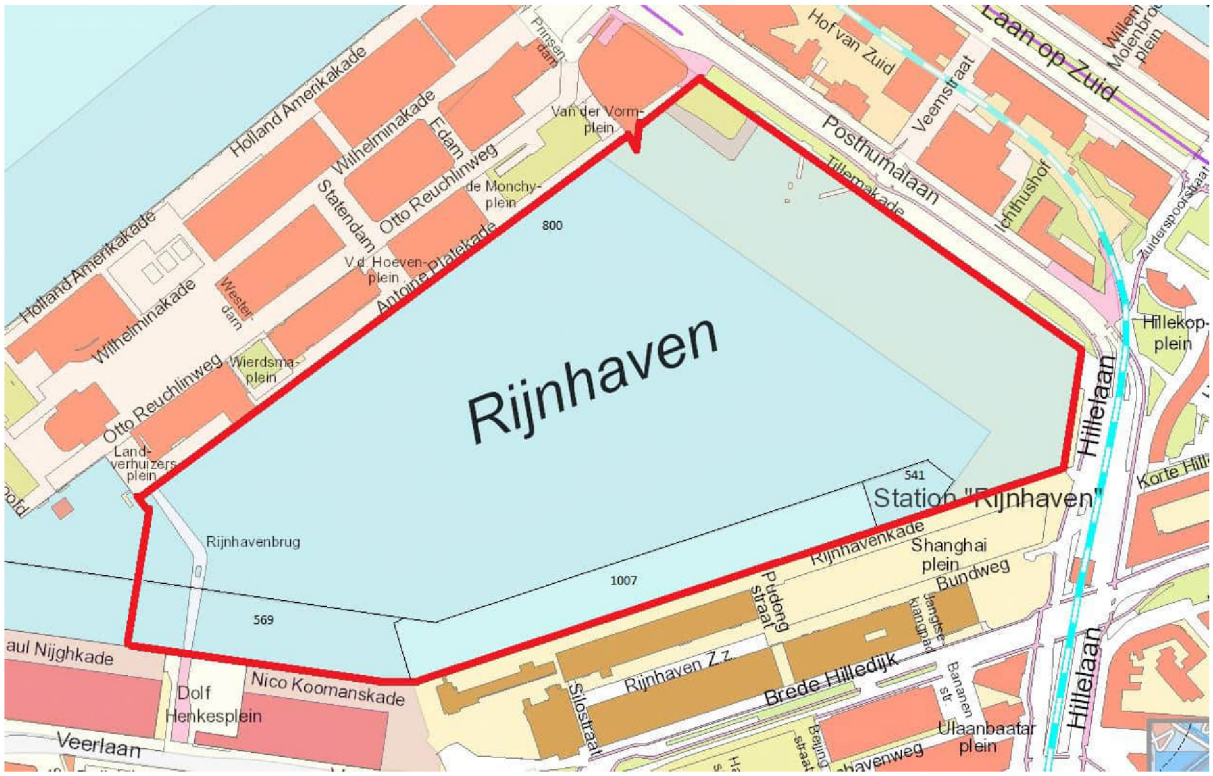
Het plangebied Rijnhaven ligt in het gebied Feijenoord. Het sluit aan op de bestemmingsplannen Kop van Zuid en Afrikaanderwijk en het ontwerpbestemmingsplan Katendrecht. Het nieuwe bestemmingsplan Rijnhaven geeft een actueel kader voor de gewenste ruimtelijke situatie en de mogelijke ontwikkelingen. Het dient daarmee als wettelijk kader voor bouwen en gebruiken van het gebied.

De essentie van de gebiedsontwikkeling Rijnhaven is het voormalige havenbekken te transformeren naar een hoogstedelijk en gemengd stuk stad met ruimte voor nieuwe bebouwing en een stadspark. Hiervoor wordt een deel van het bekken aan de noordoostzijde gedempt, waar het nieuwe land een plek gaat bieden voor de bebouwing en het park. Tussen twee nieuwe (entree)pleinen en langs de Posthumalaan worden drie samengestelde bouwblokken met hoogbouw voorgesteld, die een hoge dichtheid en gemengd stedelijk programma hebben. Dat programma is dus méér dan alleen wonen.

Het te realiseren stadspark is een voorziening voor de hele stad en zijn bezoekers. Ook het overgebleven groots wateroppervlak is onderdeel van het stadspark met drijvende parkvoorzieningen, tijdelijk drijvend programma en waterprogramma. Het beleefbare, betreedbare en aanraakbare water is dé aantrekkingskracht en onderscheidende kwaliteit van het stadspark.

1.2 Vigerende bestemmingsplannen

De grens van het plangebied ligt op de Antoine Platekade, Tillemakade, kade bij de Hillelaan, Rijnhavenkade, Nico Koomanskade en Paul Nijghkade en (voorbij) de Rijnhavenbrug.



Figuur: Plangrens bestemmingsplan Rijnhaven, ingezoomd

In het plangebied geldt nu het bestemmingsplan:

0800 Eerste herziening Kop van Zuid; vastgesteld 19-03-2009; onherroepelijk 28-08-2009

Alsmede snippers of de randen van de bestemmingsplannen dan de volgende parapluherzieningen:

0541 Katendrecht-Pols; vastgesteld 06-11-2003; onherroepelijk 16-03-2005;

0569 Katendrecht-Kern; vastgesleld 29-11-2007; onherroepelijk 01-05-2008;

1007 Katendrecht-Pols; vastgesteld 29-09-2011; onherroepelijk 18-04-2012;

1077 Parapluherziening Terrassen; vastgesteld 19-02-2015; onherroepelijk 25-04-2015;

1097 Parapluherziening parkeernormering; vastgesteld 14-12-2017; onherroepelijk 31-03-2018;

1104 Parapluherziening biologische veiligheid; vastgesteld 14-06-2018; onherroepelijk 18-08-2018;

1137 Parapluherziening evenementen; vastgesteld 03-02-2022; onherroepelijk pm.

Het bestemmingsplan Eerste herziening Kop van Zuid uit 2009 biedt op veel locaties ruimte voor ontwikkeling. Anno 2021 zijn drie locaties op de Wilhelminapier en één aan de Veemstraat nog onbebouwd. Om te kunnen voorzien in de parkeerbehoefte in het gebied (in het bijzonder de Wilhelminapier) voorziet het bestemmingsplan uit 2009 in de mogelijkheid om een deel van de haven te dempen en om onder de kade aan de Rijnhaven langs de Posthumalaan een parkeergarage te bouwen. De kade zelf kan daarvoor verbreed worden en ruimte bieden voor realisatie van een publiek park en watergerelateerde recreatieve publieksfuncties, zoals bijvoorbeeld een duikcentrum.

De eerder voorziene extra parkeerbehoefte hoeft niet meer te landen in de Rijnhaven vanwege nieuwe inzichten, beleidsregels en beleidsambities, zoals bijvoorbeeld de voorziene en gewenste mobiliteitstransitie, zoals beschreven in de Rotterdamse Mobiliteitsaanpak (RMA).

1.3 Samenvatting

Het bestemmingsplan maakt de realisatie mogelijk van een nieuw, hoogstedelijk milieu met een bouwprogramma voor drie bouwblokken langs de Posthumalaan tot maximaal 350.000 m^2 b.v.o. exclusief parkeren, plus een publiekstrekker met een programma tot 15.000 m^2 b.v.o. in/op het wateroppervlak.

Het bouwprogramma bestaat voor 65 tot 75% uit woningen (maximaal 3.000), aangevuld met kantoren, bedrijfsruimtes, commerciële en maatschappelijke voorzieningen zoals horeca, hotel, winkels en vrijetijdsvoorzieningen. Ook voor de verschillende niet-wonen functies zijn maxima gegeven, zodat sprake kan zijn van een gemengd en inclusief stuk stad. De nieuwbouw wordt gesitueerd langs de Posthumalaan die hiermee een echte centrumboulevard wordt. De nieuwbouw bestaat uit drie samengestelde bouwblokken waarvan de basis (de Rotterdamse laag) maximaal 40 meter hoog is en waaruit zes hoogbouwtorens stijgen die een hoogte krijgen oplopend van maximaal 120 meter aan het park, 200 meter nabij metrostation Rijnhaven, tot 250 meter nabij metrostation Wilhelminaplein.

Naast de bebouwing aan de Posthumalaan wordt er nieuwe openbare ruimte gerealiseerd. Zo is er plek voor twee pleinen die de entrees vanaf de stadsas naar de Rijnhaven vormen en nabij de metrostations liggen. Er wordt een nieuw stadspark gerealiseerd, dat zowel land als water omvat. Op het land met groene ligweides, grote bomen en een paar strandjes. Op het water met een drijvend park aan zowel de zijde van Katendrecht als de zijde van de Wilhelminapier, met ruimte voor allerlei (water)activiteiten. Het geheel wordt ontsloten door diverse bruggen en het rondje Rijnhaven (route over deze kades).

De ontwikkeling creëert substantieel meer recreatieve ruimte in het Rotterdamse stadscentrum en het speelt in op de gewenste vergroening van de directe (woon)omgeving. Het stadspark ‘Rijnhavenpark’ geeft invulling aan het programma Rivieroevers en hoort bij de grote stadsprojecten van de stad.

Midden in de Rijnhaven is een iconisch gebouw toegestaan als publiekstrekker voor het gebied. Bijvoorbeeld een museum of een gebouw voor sport, cultuur en ontspanning. Het bouwprogramma bedraagt maximaal 15.000 m^2 b.v.o. In dit gebouw komen geen woningen.



Impressie Rijnhaven, een van de grote stadsprojecten (visualisatie Barcode, uit Masterplan 2020)

Hoofdstuk 2 Beleid

2.1 Rijksbeleid

Algemeen

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

2.1.1 Structuurvisie Infrastructuren Ruimte

Vastgesteld op 13 maart 2012

Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig. Daar streeft het Rijk naar met een krachtige aanpak die gaat voor een excellent internationaal vestigingsklimaat, ruimte geeft aan regionaal maatwerk, de gebruiker voorop zet, investeringen scherp prioriteert en ruimtelijke ontwikkelingen en infrastructuur met elkaar verbindt. Dit doet het Rijk samen met andere overheden en met een Europese en mondiale blik. Voor de middellange termijn (2028) kiest het Rijk drie doelen om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden:

1) Het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijke economische structuur;
2) Het verbeteren en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
3) Het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

Daarnaast benoemt het Rijk 13 nationale belangen, waar het rijk verantwoordelijk voor is. Het betreft:

1) Een excellente ruimtelijk-economische structuur van Nederland door een aantrekkelijk vestigingsklimaat in en goede internationale bereikbaarheid van de stedelijke regio's met een concentratie van topsectoren;
2) Ruimte voor het hoofdnetwerk voor (duurzame) energievoorziening en de energietransitie;
3) Ruimte voor het hoofdnetwerk voor vervoer van (gevaarlijke) stoffen via buisleidingen;
4) Efficiënt gebruik van de ondergrond;
5) Een robuust hoofdnet van wegen, spoorwegen en vaarwegen rondom en tussen de belangrijkste stedelijke regio's inclusief de achterlandverbindingen;
6) Betere benutting van de capaciteit van het bestaande mobiliteitssysteem;
7) Het in stand houden van het hoofdnet van wegen, spoorwegen en vaarwegen om het functioneren van het mobiliteitssysteem te waarborgen;
8) Verbeteren van de milieukwaliteit (lucht, bodem, water) en bescherming tegen geluidsoverlast en externe veiligheidsrisico's;
9) Ruimte voor waterveiligheid, een duurzame zoetwatervoorziening, en kaders voor klimaatbestendige stedelijke (her)ontwikkeling;
10) Ruimte voor behoud en versterking van (inter)nationale unieke cultuurhistorische en natuurlijke kwaliteiten;
11) Ruimte voor een nationaal netwerk van natuur voor het overleven en ontwikkelen van flora- en faunasoorten;
12) Ruimte voor militaire terreinen en activiteiten;
13) Zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten.

De nationale ruimtelijke hoofdstructuur geeft de nationale belangen, waarvoor het Rijk verantwoordelijk is, geografisch weer. Op deze kaart in de structuurvisie is op hoofdlijnen aangegeven welke gebieden en structuren van nationaal belang zijn bij de geformuleerde rijksdoelen rond concurrentiekracht, bereikbaarheid en leefbaarheid en veiligheid, zodat een samenhangende ruimtelijke hoofdstructuur zichtbaar wordt.

De structuurvisie infrastructuur en ruimte vervangt de Nota Ruimte, de Structuurvisie Randstad 2040, de Nota Mobiliteit, de MobiliteitsAanpak en de Structuurvisie voor de Snelwegomgeving.

2.1.2 Beleidsvisie Erfgoed en Ruimte

Vastgesteld op 15 juni 2011

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

De komende jaren werkt de Rijksdienst aan drie programmalijnen:

- Water en erfgoed
- Landschap: transformatie van het landelijk gebied
- Transformatie in de stad en in krimpgebieden

2.1.3 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

Vastgesteld op 22 augustus 2011, geconsolideerde versie 5 juni 2014

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) is de juridische vertaling van nationaal ruimtelijk beleid. Het besluit bevat regels die doorwerken op gemeentelijk niveau, en dus relevant zijn voor bestemmingsplannen. Voorbeelden van zaken die geregeld zijn in het Barro zijn rijksvaarwegen, hoofdwegen, het 380 kV-netwerk en buisleidingen van nationaal belang.

2.1.3.1 Relevant beleid voor het plangebied

Net als de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte kenmerkt het Barro zich tot een hoog abstractieniveau en is het beleid alleen aan de orde op specifieke locaties (bijvoorbeeld in de mainports of nabij de kust) of bij specifieke projecten (zoals het project 'Randstad 380 kV'). Het plangebied ligt niet in een dergelijk gebied en bevat ook geen grootschalige ontwikkelingen die opgenomen zijn in het Barro. Om die reden bevat het Barro geen concreet beleid voor het plangebied.

2.1.4 Besluit ruimtelijke ordening (ladder voor duurzame verstedelijking)

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

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

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

2.1.4.1 Toetsing

Het bestemmingsplan maakt de realisatie mogelijk van een nieuw, hoogstedelijk milieu, bestaande uit 2500 à 3.000 woningen, aangevuld met kantoren, bedrijfsruimtes, commerciële voorzieningen (horeca, winkels, en vrijetijdsvoorzieningen) en maatschappelijke voorzieningen, in totaal tot 350.000 m^2 b.v.o. (excl. parkeren) in drie bouwblokken plus 15.000 m^2 b.v.o. voor een publiekstrekker met sport, cultuur en ontspanning of maatschappelijke voorzieningen.

De mogelijkheden voorzien in een duidelijke behoefte.

In het Regioakkoord Nieuwe Woningmarktafspraken Regio Rotterdam 2018-2030 (ondertekend 30 januari 2019) maken de veertien gemeenten van het Samenwerkingsverband Wonen, de woningcorporaties en de provincie Zuid-Holland zich samen sterk om het aantal woningen in de regio Rotterdam met 54.000 uit te breiden, waarvan 30.000 in Rotterdam. Het is ook een inzet voor een betere balans van het woningaanbod in de regio. De regionale doelen zijn vastgesteld en de afspraken laten zien welke bijdrage iedere gemeente daaraan levert. In de periode tot 2030 worden zo voldoende woningen gerealiseerd en daarnaast wordt de sociale woningvoorraad beter verspreid. Ook ten aanzien van de betaalbaarheid en de beschikbaarheid van de corporatiewoningen zijn aanvullende afspraken gemaakt.

2.2 Provinciaal en regionaal beleid

2.2.1 Algemeen

Het provinciale omgevingsbeleid voor de fysieke leefomgeving bestaat uit twee kaderstellende instrumenten: de Omgevingsvisie en de Omgevingsverordening Zuid-Holland. Naast de kaders maken uitvoeringsprogramma's en plannen, zoals het programma Ruimte en het programma Mobiliteit, onderdeel uit van het provinciale omgevingsbeleid. In de uitvoeringsprogramma's en plannen zijn operationele doelstellingen opgenomen om zichtbaar te maken op welke wijze het beleid wordt gerealiseerd.

De Omgevingsvisie omvat geen eindbeeld voor 2030 of 2050, maar wel ambities die voortkomen uit actuele maatschappelijke opgaven. De ambities geven vorm aan de volgende provinciale 'Opgaven Omgevingskwaliteit':

1. Landschap en cultuurhistorie
   Beschermen, versterken en beleefbaar maken van de kwaliteit van het landschap, cultuurhistorische waarden en natuurlijke karakteristieken van de leefomgeving.
2. Gezondheid en veiligheid
   Zorgen voor een gezonde en veilige leefomgeving en het beperken van hinder
3. Natuur en recreatie
   Behouden en versterken van natuurwaarden en het ontwikkelen van voldoende, aantrekkelijk en beleefbaar groen en water, waar mensen met plezier recreëren.
4. Ruimte en verstedelijking
   Zorgen voor een zorgvuldig ruimtegebruik en een compact, samenhangend en kwalitatief hoogwaardig bebouwd gebied.
5. Wonen
   Bevorderen van de beschikbaarheid van voldoende passende woningen in een aantrekkelijke leefomgeving, aansluitend op de behoeften van verschillende doelgroepen.
6. Bodem en ondergrond
   Zorgen voor een duurzaam, veilig en efficiënt gebruik van bodem en ondergrond.
7. Cultuurparticipatie en bibliotheken
   Ondersteunen van cultuurparticipatie en bibliotheken.
8. Klimaatadaptatie
   Bevorderen van een leefomgeving die de gevolgen van klimaatverandering en weersextremen kan opvangen.
9. Zoetwater en drinkwater
   Duurzaam voorzien in de behoefte aan zoetwater en waarborgen van de beschikbaarheid van

voldoende drinkwater.

10. Bereikbaarheid
    Bevorderen van een goede en veilige bereikbaarheid, met een mobiliteitsnetwerk dat keuzevrijheid biedt en aansluit op de behoeften van reizigers en vervoerders.
11. Regionale economie
    Versterken van een vitale, innovatieve en toekomstbestendige regionale economie.
12. Energievoorziening
    Bevorderen van een betrouwbare, duurzame en efficiënte energievoorziening met een minimale uitstoot van broeikasgassen.

2.2.2 Omgevingsvisie Zuid-Holland

Vastgesteld door Provinciale Staten op 20 februari 2019 en per 1 april 2019 in werking.

Het Omgevingsbeleid van Zuid-Holland omvat al het provinciale beleid voor de fysieke leefomgeving. Het bestaat uit twee kaderstellende instrumenten: de Omgevingsvisie en de Omgevingsverordening. Daarnaast zijn in het provinciale 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.

De Omgevingsvisie omvat de volgende wettelijk verplichte plannen:

- de provinciale ruimtelijke structuurvisie, artikel 2.2 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro);
- het milieubeleidsplan, artikel 4.9 van de Wet milieubeheer (Wm);
- het regionale waterplan, artikel 4.4 van de Waterwet (Ww);
- het verkeers- en vervoersplan, artikel 5 van de Planwet verkeer en vervoer;
- de natuurvisie, artikel 1.7 van de Wet natuurbescherming (Wnb).

2.2.3 Omgevingsverordening Zuid-Holland

Vastgesteld door Provinciale Staten op 20 februari 2019 en per 1 april 2019 in werking.

Het provinciaal beleid wordt planologisch geborgd door de Omgevingsverordening. Hierin is de Ladder voor duurzame verstedelijking juridisch geborgd. Verder worden regels gesteld ten aanzien van (nieuwe) functies. Afdeling 6.2 heeft betrekking op bestemmingsplannen.

Ladder voor duurzame verstedelijking

Het doel van de Ladder voor duurzame verstedelijking is een goede ruimtelijke ordening in de vorm van een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. Met de Ladder wordt een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten nagestreefd. Bij elk project dient allereerst te worden bepaald of er sprake is van een stedelijke ontwikkeling. Dit is gedefinieerd als 'een ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen'. Hiernaast dient te worden beoordeeld of het project ook gezien zijn schaal en aard moet worden getoetst aan de Ladder. Als sprake is van een stedelijke ontwikkeling, dan dient de toetsing aan de Ladder plaats te vinden (Artikel 3.1.6 van het Bro). Hierbij moet worden voldaan aan de volgende voorwaarden:

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.

In het kader van dit bestemmingsplan zijn de volgende onderwerpen relevant .

- Het plan biedt ruimte voor nieuwe stedelijke ontwikkeling(en) (ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen)
- kantoren

- detailhandel
- buitendijks bouwen

Woningbouw

De regiogemeenten hebben de woonvisie "Dat spreken we af! - Woningmarktstrategie Regio Rotterdam 2014-2020" (vastgesteld op 12 februari 2014 door de stadsregio Rotterdam) opgesteld ter uitwerking van het provinciale beleid. Deze Woonvisie is als regionale woonvisie te beschouwen en in april 2014 aanvaard door de provincie. Plannen die overeenstemmen met de nota "Dat spreken we af" voldoen op basis van de Omgevingsverordening aan het onderdeel verantwoording van de behoefte en regionale afstemming daarvan voor wonen uit de Ladder voor Duurzame Verstedelijking.

De woningmarktstrategie “Dat spreken we af!” liep tot 2020. Tijdens de actualisatie is gebleken dat er zulke grote woningmarktontwikkelingen hebben plaatsgevonden dat er tussentijdse bijsturing nodig was. Er dreigde een tekort aan sociale woningen en de spreiding van de sociale woningen over de regio was onvoldoende. Voor de bijsturing waren nieuwe woningmarktafspraken nodig, deze zijn nu gevat in het Regioakkoord Nieuwe Woningmarktafspraken Regio Rotterdam 2018-2030 (ondertekend 30 januari 2019). Deze afspraken kunnen als een opmaat worden gezien voor de nieuw te formuleren regionale woonvisie vanaf 2020.

Kantoren

De regiogemeenten hebben de kantorenvisie "Agenda Kantoren MRDH 2015-2025" opgesteld ter uitwerking van het provinciale beleid. Deze Kantorenvisie is als regionale kantorenvisie te beschouwen en in april 2016 aanvaard door de provincie. De kantorenlocaties die in deze regionale kantorenvisie staan vermeld voldoen op basis van de Omgevingsverordening aan het onderdeel verantwoording van de behoefte en de regionale afstemming daarvan.

Detailhandel

Artikel 6.13 van de Omgevingsverordening is een aanvulling voor de Ladder. De detailhandelsstructuur voor reguliere detailhandel is beschreven in het Programma ruimte. Daarin is onderscheid gemaakt in "te ontwikkelen centra", "te optimaliseren centra" en “overige centra”. Voor alle winkelgebieden geldt daarom dat kwalitatieve verbetering leidend is ten opzichte van kwantitatieve versterking. Nieuwe detailhandel dient primair gevestigd te worden wordt binnen of direct aansluitend aan de bestaande winkelconcentraties in de centra van steden, dorpen en wijken. Deze winkelconcentraties zijn benoemd en gecategoriseerd in het Programma ruimte als te ontwikkelen centra (Rotterdam Centrum, Alexandrium I en Zuidplein), te optimaliseren centra (Keizerswaard, Hoogvliet) en de overige centra (herstructurering of groei onder voorwaarden (leefbaarheid, bevolkingsgroei, saldering). Een overig centrum: geen groei, dus herstructurering (facelift, herprofilering of functieverandering) met aandacht voor de leefbaarheid van kleine kernen en buurten.

Antwoorden op overige vragen vanuit provinciaal belang (e-formulier)

- Het plan biedt ruimte voor nieuwe stedelijke ontwikkelingen, kantoren, bedrijven, detailhandel.
- Er is sprake van buitendijks bouwen en archeologische waarden.
- De stedelijke ontwikkeling vindt plaats binnen bestaand stads- en dorpsgezicht.
- De beoogde ontwikkeling past binnen een door gs aanvaarde regionale woonvisie.
- De beoogde ontwikkeling past binnen een door GS aanvaarde regionale kantorenvisie.
- Het plan bevat een motivering van de behoefte.

- Er wordt geen gebruik gemaakt van een afwijkingsmogelijkheid zoals genoemd in 6.33, 6.34 of 6.35 van de Omgevingsverordening.
- Er vinden geen ruimtelijke ontwikkelingen plaats binnen beschermingscategorie 1 (zie art 6,9 van de Omgevingsverordening.
- Er is sprake van inpassen.
- De ruimtelijke kwaliteit blijft per saldo ten minste gelijk.
- Er worden geen richtpunten aangetast.
- Er is geen beeldkwaliteitsparagraaf opgenomen in het plan.
- Er worden geen wezenlijke kenmerken en waarden significant aangetast van belangrijke

weidevogelgebieden, recreatiegebieden rond de stad of karakteristieke landschapselementen.

- Het plan voldoet aan artikel 6.11 van de Omgevingsverordening t.b.v. kantoren.
- Het plan voldoet aan artikel 6.12 van de Omgevingsverordening t.b.v. bedrijven.
- Het plan voldoet aan artikel 6.13 van de Omgevingsverordening t.b.v. detailhandel binnen de centra.
- Het plan voldoet aan artikel 6.23 van de Omgevingsverordening t.b.v. buitendijks bouwen.
- Het groepsrisico rond inrichtingen, buisleidingen, transportassen en luchthavenactiviteiten ligt niet boven de oriëntatiewaarde.
- Er is geen passende beoordeling vereist op grond van de Wet natuurbescherming.
- Er wordt geen gebruik gemaakt van een ontheffing van de provincie.

2.3 Gemeentelijk beleid

Algemeen

Met de komst van de Wet ruimtelijke ordening in 2008 kunnen ook gemeenten hun gemeentelijk beleid vastleggen in structuurvisies. Ter verwezenlijking van de doelen in het ruimtelijk beleid stelt de gemeente bestemmingsplannen op. In Rotterdam zijn er twee typen bestemmingsplannen te onderscheiden het zogenoemde gebiedsbestemmingsplannen en projectbestemmingsplannen.
Gebiedsbestemmingsplannen worden opgesteld door het cluster Stadsontwikkeling naar aanleiding van een meerjarenplanning. Wanneer een bepaalde ontwikkeling buiten het opstellen van een gebiedbestemmingsplan valt, kan daar een projectbestemmingsplan voor opgesteld worden of een omgevingsvergunningprocedure voor doorlopen worden, door een initiatiefnemer.

2.3.1 Omgevingsvisie Rotterdam, De Veranderstad.

Vastgesteld door de gemeenteraad op 2 december 2021

De Omgevingsvisie Rotterdam komt in de plaats van de Stadsvisie uit 2007. De omgevingsvisie beschrijft vijf perspectieven (gezond, inclusief, compact, productief en duurzaam) om opgaven in de stad te agenderen en de integraliteit bij ontwikkelingen te bevorderen.

Rotterdam kiest voor goede groei. Groei die bijdraagt aan het welzijn van de inwoners, aan een duurzame samenleving en aan economische vooruitgang. Groei die het Rotterdamse rijke erfgoed en de identiteit ondersteunt en versterkt. En in dit proces betrekken we Rotterdammers bij de verandering. Dit is essentieel om ervoor te zorgen dat we een aantrekkelijke stad zijn en blijven voor alle Rotterdammers.

De vijf perspectieven vormen het kompas bij goede groei. En om die groei concreet te maken, maakt de omgevingsvisie vijf hoofdkeuzes:

I. Rotterdam zet in op **prettig leven in de delta**: we maken van Rotterdam een gezonde, groene en aantrekkelijke stad in de grotere metropoolregio om te wonen, werken, recreëren, sporten en bewegen.
II. Rotterdam ontwikkelt een **wereldstad aan de Nieuwe Maas**: we verstedelijken binnen de bestaande stad om de stad te versterken. Dat doen we vooral bij en rondom bestaand of nieuw hoogwaardig openbaar vervoer.
III. Rotterdam zet in op **vitale wijken** met een divers aanbod aan woon- en werkruimte en passende maatschappelijke voorzieningen. Het moet niet uitmaken waar je opgroeit om dezelfde kans te hebben op goed onderwijs, een goede woning en passend werk. In onze wijken komen een heleboel opgaven samen: deze pakken we in samenhang op om de wijken toekomstbestendig te maken.
IV. Rotterdam zet de **schoudersonder de energie- en grondstoffentransitie** We werken aan een stad die klimaatneutraal is en waar we grondstoffen hergebruiken. Zo creëren we een duurzaam Rotterdam met een bloeiende en innovatieve economie. Voor nu en toekomstige generaties.
V. Rotterdam **vernieuwt het verdienvermogen**: Rotterdam heeft een sterke economische uitgangspositie. Tegelijkertijd is Rotterdam, onder meer door zijn uitstekende (internationale) bereikbaarheid, een middelpunt van innovatie en van kennisintensieve dienstverlening.

In een aantal gebieden komen grote opgaven bij elkaar en liggen er kansen om veel van onze stedelijke doelstellingen te realiseren. Deze strategische gebieden vragen om specifieke keuzes. Het betreft de

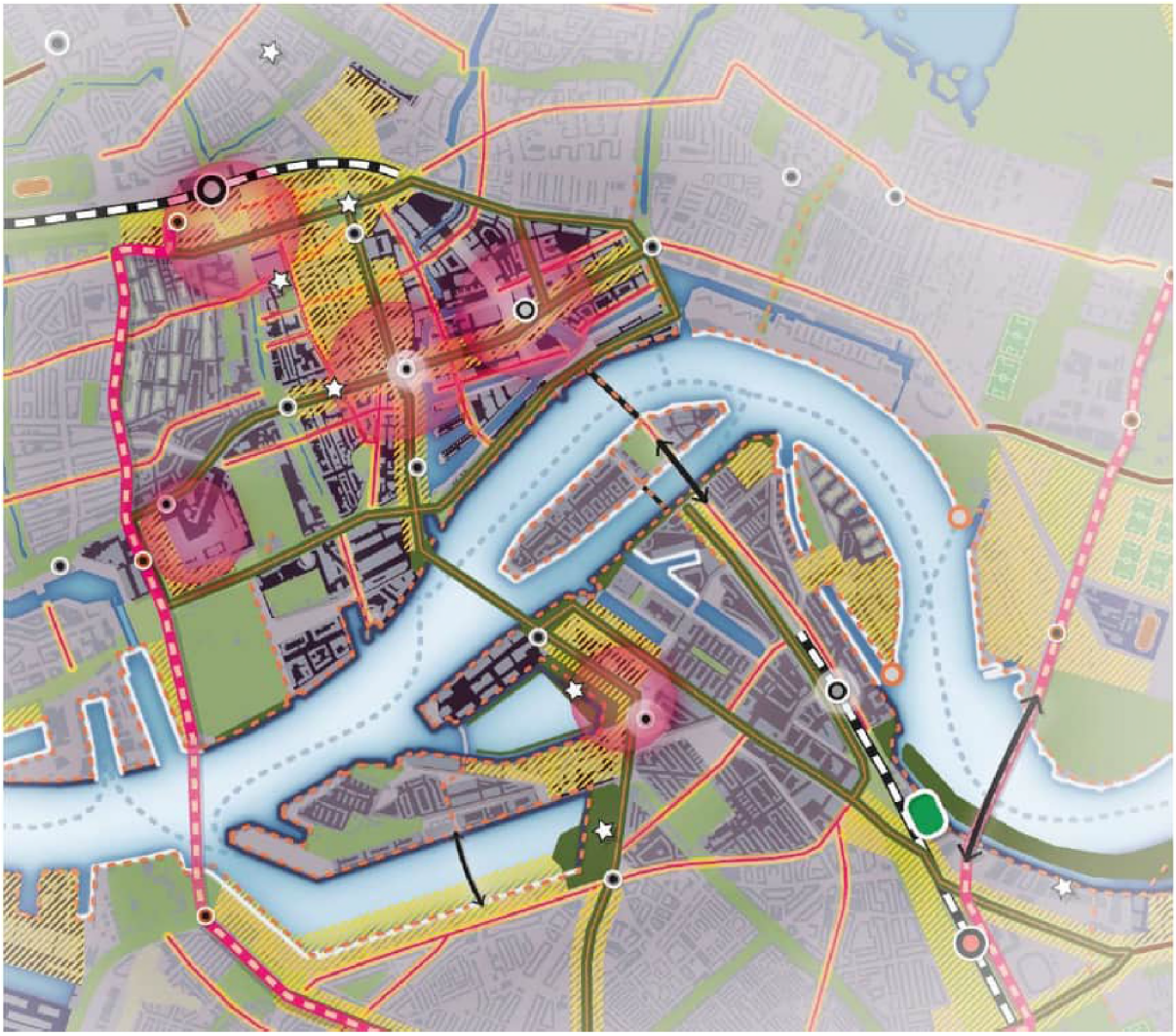
binnenstad, Alexander tot en met Zuidplein en Rotterdam-Zuid. Voor de ontwikkeling van deze gebieden formuleert de omgevingsvisie gebiedskeuzes.

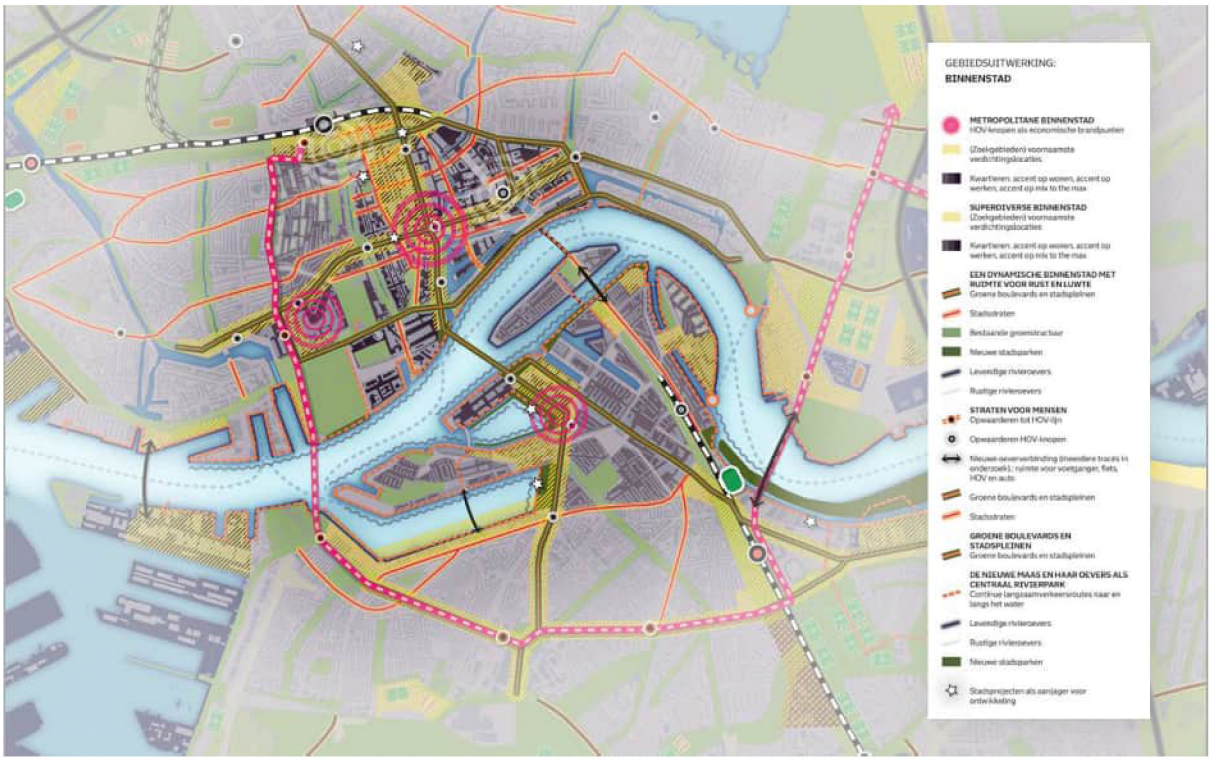
Voor de Rijnhaven betekent dit:

Het binnenstedelijk milieu dijt steeds verder uit en heeft definitief de sprong over de rivier gemaakt. Met de (door)ontwikkeling van de Kop van Zuid, de Rijnhaven en Katendrecht worden unieke gebieden onderdeel van de binnenstad. Steeds meer wijken krijgen te maken met een toenemende hoogstedelijke dynamiek, denk aan de Afrikaanderwijk, het Oude Westen en Feijenoord. De binnenstad is ook in de toekomst één van de meest logische plekken om de groei van de stad te blijven accommoderen. Wel staan we voor nieuwe uitdagingen: vernieuwing van de economie, klimaatverandering en de mobiliteits- en energietransitie. Met het fundament dat in de wederopbouw is gelegd, liggen er kansen om ook deze uitdagingen het hoofd te bieden. De moderne, ruime opzet van de binnenstad, met brede boulevards, een hoogbouwzone en de weidsheid van de rivier, biedt letterlijk licht, lucht en ruimte. Daarnaast dragen de verschillende wijken bij aan variatie en verscheidenheid in de binnenstad als geheel, en juist die mix maakt de binnenstad uniek.

De druk op de openbare ruimte vraagt om méér en hoogwaardig ingerichte openbare ruimte voor intensief gebruik en daardoor ook intensief beheer en onderhoud. Daarom zijn keuzes en investeringen in het publieke domein nodig om transities voldoende ruimte te geven én om leefomgevingskwaliteit toe te voegen.

Door het groeiend aantal bewoners, werknemers en bezoekers staat het mobiliteitssysteem van de binnenstad onder druk. Tot de uitbraak van de coronapandemie liepen de twee metrolijnen en de tramverbinding over de Nieuwe Maas tegen hun capaciteit aan. Ook nam het fietsverkeer afgelopen tien jaar enorm toe. Om de groei van de binnenstad mogelijk te maken, zetten we in op capaciteitsuitbreiding van het openbaar vervoer in combinatie met verbetering van de fietsinfrastructuur. Uiteraard met meer ruimte voor de voetganger en deelmobiliteit.




GEBIEDSUITWERKING:
BINNENSTAD
METROPOLITANE BINNENSTAD
HOV-knopen als economische brandpunten
(Zoekgebieden) voornaamste verdichtingslocaties
Kwartieren: accent op wonen, accent op werken, accent op mix to the max
SUPERDIVERSE BINNENSTAD
(Zoekgebieden) voornaamste verdichtingslocaties
Kwartieren: accent op wonen, accent op werken, accent op mix to the max
EEN DYNAMISCHE BINNENSTAD MET RUIMTE VOOR RUST EN LUWTE
Groene boulevards en stadspleinen
Stadsstraten
Residuarele groenstructuur
Nieuwe stadsparken
Levendige rivieroevers
Rustige rivieroevers
STRATEN VOOR MENSEN
Opwaarderen tot HOV-lijn
Opwaarderen HOV-knopen
Nieuwe oeververbinding (meerdere tracés in onderzoek), ruimte voor voetganger, fiets, HOV en auto
Groene boulevards en stadspleinen
Stadsstraten
GROENE BOULEVARDS EN STADSPLEINEN
Groene boulevards en stadspleinen
DE NIEUWE MAAS EN HAAR OEVERS ALS CENTRAAL RIVIERPARK
Continue langzaamverkeersroutes naar en langs het water
Levendige rivieroevers
Rustige rivieroevers
Nieuwe stadsparken
Stadsprojecten als aanjager voor ontwikkeling

Afbeelding gebiedsuitwerking Binnenstad, overgenomen uit de Omgevingsvisie

Gebiedskeuzes

- Metropolitane binnenstad: global meets local. Versterken veerkracht en innovatie economie door het stimuleren van menging en ontmoeting in gebouwen en buitenruimte.
- Superdiverse binnenstad, met behoud van diverstiteit ondernemers en bewoners door te sturen op differentiatie en betaalbaarheid van wonen, werken en voorzieningen.
- Een dynamische binnenstad met ruimte voor rust door het voorkomen van onwenselijke situatie, ruimte voor meer levendigheid, meer groen en communicatie.
- Straten voor mensen, doorpakken naar een gezonde omgeving door het versnellen van de mobiliteitstransitie, minder ruimte voor auto in combinatie met goede alternatieven.
- Groene boulevards en stadspleinen, toevoegen van veel meer groen door transformatie boulevards naar nieuwe groenstructuur in hartje stad.
- De Nieuwe Maas en haar oevers als centraal rivierpark, benutten potentieel van de rivier door meer levendigheid op en aan het water, betere verbindingen, aantrekkelijke routes, meer groen.

2.3.2 Masterplan Rijnhaven

Vastgesteld door de gemeenteraad op 23 april 2020

Het Masterplan Rijnhaven is het resultaat van de wens van het College van B&W om tot een gedragen en afgewogen koers voor de Rijnhaven te komen. Het beschrijft een richtinggevende en samenhangende visie als basis voor de gebiedsontwikkeling Rijnhaven. Dit Masterplan gaat verder op de ingezette richting uit het Ambitiedocument. De resultaten van het participatie- en consultatieproces zijn in een samenhangend plan vertaald. Dit Masterplan zet de koers uit voor de toekomstige ontwikkeling van de Rijnhaven.

De Rijnhaven wordt omringd door gewaardeerde en zich in rap tempo ontwikkelende gebieden als de Kop van Zuid en Katendrecht. Met de groei van de stad is het tijd voor de volgende stap: de ontwikkeling van de Rijnhaven. Een ontwikkeling die de bijzondere positie in de stad en haar unieke kwaliteiten optimaal benut. De Rijnhaven ligt in het hart van Rotterdam, aan de stadsas. De ontwikkeling ervan is een unieke kans om verder te bouwen aan het centrum op twee oevers en op deze manier noord en zuid sterker met elkaar te verbinden. De Rijnhaven biedt de kans om substantieel te verdichten en te vergroenen met behoud van bijzondere kwaliteiten: het karakteristieke havenbekken en het groots open water.

Tussen de Posthumalaan en het water van de Rijnhaven wordt straks gebouwd. Daarvoor wordt ongeveer eenderde deel van het wateroppervlak gedempt. Op dat nieuwe stuk land worden fraaie bouwblokken met hoge torens neergezet om in te wonen en te werken. Met functies en voorzieningen op onderste lagen die passen bij een stadscentrum: met horeca, voorzieningen, kleine winkels en ruimte voor cultuur. Zo ontstaat een uitnodigend gebied om te bezoeken en te verblijven. Een gebied dat een schakel vormt tussen omliggende wijken en buurten op de Kop van Zuid en in Feijenoord. De Posthumalaan wordt een stadsboulevard met meer ruimte voor fietsers en voetgangers en een goede doorstroming van het (bestemmings-)verkeer. Een fraaie entree voor bezoekers van de stad en het gebied. De plannen voor de Rijnhaven zorgen voor logische toevoeging aan de Rotterdamse skyline. Maar behalve van hoge gebouwen genieten bezoekers en bewoners ook van de relatieve rust van park, strand en water in een meer intieme Rijnhaven.

Het park, strand en meerdere overgangen langs de kades zorgen voor een unieke beleving langs, op en in het water. Met de aanleg van de Rijnhavenbrug was er al een wandelcircuit ontstaan. Dat wordt nu tussen Wilhelminapier en Katendrecht echt afgemaakt via de Posthumalaan en de routes door het park: het rondje Rijnhaven. Een wandelboulevard voor alle bewoners en bezoekers met diverse mogelijkheden om rond het water te verblijven. Langs de kades komen drijvende plantsoenen en steigers om te genieten van de rust, maar ook van de reuring in dit gebied. Het water zelf wordt makkelijk bereikbaar en biedt straks veel mogelijkheden voor activiteiten en programma's.

Het Masterplan vormt de basis voor het vervolg van de gebiedsontwikkeling, die verder wordt uitgewerkt in vervolgplannen, zoals een stedenbouwkundig plan, een parkontwerp en een bestemmingsplan.

2.3.3 Hoogbouwvisie 2019

Vastgesteld door de gemeenteraad op 12 december 2019

De vastgestelde Hoogbouwvisie 2019 vormt een herijking van het oude hoogbouwbeleid en geldt voor alle nieuwe hoogbouwinitiatieven. In de herziening blijft de Binnenstad belangrijk als plek voor nieuwe hoogbouw, maar wordt aangevuld met gebieden die invulling kunnen geven aan de verstedelijkingsopgave én ook een knooppunt van hoogwaardig openbaar vervoer (HOV) hebben. Er is sprake van hoogbouw als een gebouw hoger is dan 70 meter.

In Rotterdam kan een lijn worden getrokken die vanaf het Hofplein via de Coolsingel eindigt op het Wilhelminaplein. Dit is de ruggengraat van de Rotterdamse hoogbouw, waar de diverse deelgebieden op aansluiten, de zogenoemde hoogbouw-as. Aan deze as grenzen de locaties waar een concentratie van hoogbouw aanwezig is: het Centraal District Rotterdam, Het Wijnhaveneiland en de Kop van Zuid. Voor de binnenstad wordt een maximum hoogte van circa 250 meter gesteld langs de stadsas. Vanuit de stadsas loopt de hoogbouw in de binnenstad af naar 70 meter richting de grenzen van de hoogbouwzone. De grens, die in hoofdlijnen de afbakening is voor het hoogbouwbeleid, is de brandgrens. De binnenstad ontwikkelt zich verder en wordt groter. Hierdoor zijn er plekken die vanuit de ontwikkelingen rondom deze plek en hun positie ten opzichte van OV toegevoegd worden aan de hoogbouwzone van de binnenstad. Het gaat dan om de gebiedsontwikkeling Pompenburg en de omgeving Rijnhaven.

De grootschalige ontwikkelingen en woningbouwopgave in Rotterdam bieden een kans om ook op andere plekken dan de binnenstad hoogbouw te overwegen. Het bijplaatsen van hoogbouw zorgt voor toevoeging van een groot aantal woningen, nieuwe werkplekken en voorzieningen. Het is van belang dat er goede en nabijgelegen OV-verbindingen zijn. Gebieden die hieraan voldoen zijn Feyenoord City, Hart van Zuid en Alexanderknoop. Ook voor deze gebieden gelden dezelfde uitgangspunten die in de binnenstad gelden voor hoogbouw. Het enige verschil is dat voor deze gebieden waar hoogbouw mogelijk wordt gemaakt de maximale hoogte 150 meter is.

Hoogbouw moet onderdeel uitmaken van de zogenoemde 'stedelijke laag'. Deze stedelijke laag is het deel van een gebouw dat door voorbijganger het meest ervaren wordt: de begane grond en de eerste paar etages. Door de onderbouw ruimer te maken kunnen aantrekkelijke en onaantrekkelijke functies in de plint beter verdeeld worden. Functies die bijdragen aan levendigheid moeten de overhand hebben (woningen, winkels, horeca).

De gemeente heeft gebieden en plekken aangewezen die representatief zijn voor de binnenstad of zich kenmerken door een hoge mate van gebruik. Op deze locaties gelden specifieke regels t.a.v. het klimaat (schaduw en wind). Tevens worden specifieke volume- en slankheidseisen gesteld. De onderbouw van een toren moet de hele bouwkavel omvatten. De hoogte van de onderbouw hangt af van de zogenoemde Rotterdamse laag. Deze Rotterdamse laag kan per gebied verschillen en is de gemiddelde bebouwingshoogte in een gebied, meestal tussen de 15 en 25 meter. Daarnaast worden er eisen gesteld aan de maximale vloeroppervlaktes.
Aanvullende eisen ten aanzien van daklandschappen en terrassen, parkeren en mobiliteit, duurzaamheid en vergunningenbeleid dragen verder bij aan kwalitatieve hoogbouw in de stad. Ook is aandacht voor duurzaamheid (energie en klimaat, groen, multifunctionele daken).

Binnen hoogbouw is het, naast de sociale aspecten zoals ontmoeting en bestrijding van eenzaamheid, ook wenselijk dat er gedifferentieerd wordt qua doelgroepen, woninggrootte en prijssegment. Per project zal worden bekeken wat wenselijk is in relatie tot het gebied waarin deze hoogbouw staat.

Bezonning

In de binnenstad zijn in totaal dertig plekken aangewezen als sunspot of representatieve ruimte. Voor de ontwikkeling van de Rijnhaven is met het vaststellen van het masterplan nog geen uitspraak gedaan over de toevoeging van sunspots en/of representatieve ruimtes in dit gebied. Dit dient alsnog te gebeuren met het vaststellen van een addendum op de hoogbouwvisie en wordt niet in het bestemmingsplan vastgelegd.

Bovenop de Rotterdamse laag is realisatie van de skyline mogelijk. Meerdere hoogteaccenten, twee per bouwblok, zetten de Rijnhaven op de Rotterdamse skyline. De Hoogbouwvisie staat toe dat er op deze

plek 250 meter hoog wordt gebouwd. Dit is alleen wenselijk aan de oostzijde nabij Luxor. Op andere plekken aan de oostzijde langs de Posthumalaan is bebouwing van maximaal 200 meter denkbaar. Aan de westzijde (park) is 120 meter het beoogde maximum. Met deze bouwhoogteopzet ontstaat er een 'tribune-effect' met oriëntatie op het water, wat (naar verwachting ook) voordelen voor bezonning en wind oplevert.

2.3.4 Afwegingskader bezonning

Vastgesteld door de gemeenteraad op 9 september 2021

Rotterdam verdicht. In de Omgevingsvisie Rotterdam zijn vijf perspectieven (ambities) benoemd voor de toekomstige ontwikkeling van de stad. Een daarvan is de verdere ontwikkeling van Rotterdam als compacte stad aan de rivier. Door hoger en compacter te bouwen, is het mogelijk meer woningen te realiseren, het draagvlak voor winkels, culturele en maatschappelijke voorzieningen te vergroten en ruimte voor groen te waarborgen en te vergroten. Door wonen, werken, onderwijs en voorzieningen op kortere afstand van elkaar te organiseren en waar mogelijk te combineren, neemt de verplaatsingsafstand en -tijd af.

Er wordt gekozen voor bundeling en concentratie van een groot deel van de verstedelijkingsopgave in de zones rondom hoogwaardige openbaar vervoer-knooppunten. Hierdoor heeft deze verdichting een lagere milieu-impact en is dus duurzamer. Op deze manier moeten tot 2040 in totaal 50.000 nieuwe woningen en 70.000 nieuwe arbeidsplaatsen gerealiseerd worden. Dit is echter een complexe opgave waarbij zorgvuldig gekeken moet worden naar de gevolgen voor de bestaande wijken, de balans tussen rust en reuring en de kwaliteit van de buitenruimte. Gevolgen van mogelijke afname van bezonning is hier een belangrijk aspect bij.

Bij de vaststelling van bestemmingsplannen of het verlenen van omgevingsvergunningen in afwijking van een bestemmingsplan waarbij sprake is van nieuwbouw van hoge(re) gebouwen, speelt regelmatig de vraag hoe de gevolgen voor de mogelijke afname van bezonning van de bestaande woningen in de nabije omgeving getoetst wordt. Bij de besluitvorming over nieuwbouw moet inzichtelijk worden gemaakt dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening waarbij er een evenwichtige afweging is gemaakt van alle belangen, waaronder de toetsing van de effecten van hoge(re) gebouwen op omringende woningen.

Bestemmingsplan als basis

In nieuwe bestemmingsplannen zal dit afwegingskader een regulier toetsingsinstrument zijn voor het planologisch mogelijk maken van nieuwe ontwikkelingen. Als de bezonning is afgewogen in een bestemmingsplanprocedure en daarin hoge(re) gebouwen mogelijk maakt, hoeft die afweging m.b.t. bezonning niet weer gemaakt worden bij de aanvraag om een omgevingsvergunning bouwen als een plan in het bestemmingsplan past. Bij de aanvraag van een omgevingsvergunning bouwen die niet in een vigerend bestemmingsplan past is het afwegingskader bezonning ook leidend bij het verlenen van een nieuw planologische kader.

2.3.5 Stadsakkoord Rotterdam. Sterker door 7 stadsprojecten

Op 15 juni 2021 ondertekend door 27 partijen die samen gaan optrekken

In de meerjarenbegroting 2021 is structureel geld vrijgemaakt om te investeren in de kwaliteit en de aantrekkelijkheid van de stad. Het college is ervan overtuigd dat investeren in publieke ruimte op termijn zorgt voor meer investeren door de markt. Ook heeft de coronacrisis laten zien dat in een stad (met een verdichtingsopgave) de publieke ruimte essentieel is voor de kwaliteit van het stadsleven. Vandaar het voorstel om te investeren in grote stadsprojecten. In deze stadsprojecten komen vergroening, klimaatadaptatie, recreatie, cultuur, stadseconomie, mobiliteit en wonen, samen.

Het Rijnhavenpark is een van de grote stadsprojecten. In, op en langs de 'oude' Rijnhaven met zijn historische kades, industriële monumenten en fraaie vergezichten, komt een nieuw stuk centrum. Hoogbouw grenst straks aan een stadspark dat een groot deel van het huidige havenbekken inneemt. Een park dat deels drijft in de haven met een permanent stadsstrand. Waar het water op veel verschillende manieren kan worden ervaren. Een stuk stad langs de belangrijke route van Zuidplein naar Hofplein. Goed bereikbaar met het openbaar vervoer en de fiets en met prettige voorzieningen om te werken, ondernemen en recreëren. Maar ook met diverse woonmogelijkheden en -vormen. Kortom, het

Rijnhavenpark vormt een uitbreiding van het Rotterdamse stadscentrum op de zuidoever.

2.3.6 Stedelijk Verkeersplan Rotterdam 2017 - 2030+

Vastgesteld door de gemeenteraad op 11 mei 2017

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

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

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

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

Een verdere uitwerking van dit beleid is beschreven in de Rotterdamse MobiliteitsAanpak (RMA) dat de gemeenteraad begin 2020 heeft vastgesteld. De RMA is een aanpak om te werken aan een betere bereikbaarheid van onze groeiende stad. Een aanpak die vanuit mobiliteit een aantal uitdagingen in Rotterdam ondersteunt. Want de stad groeit, de ruimte wordt schaarser, de economie verandert, het klimaat vraagt om andere keuzes én we willen de stad gezonder en inclusiever maken.

De RMA faciliteert de groei van de stad door met verschonen en verbeteren van de mobiliteit bij te dragen aan de bereikbaarheid van 18.000 nieuwe woningen tot 2022 en 50.000 nieuwe woningen tot 2040. Ook biedt de RMA kansen voor het accommoderen van een vitale economie met efficiënte schone en nieuwe vervoerswijzen, inclusief nieuwe arbeidsplaatsen en maatschappelijke voorzieningen. Daarnaast draagt de RMA bij aan het vergroenen van de buitenruimte, onder andere met de vijf grote buitenruimte projecten.

2.3.7 Nota Detailhandel 2017

Vastgesteld door de gemeenteraad op 22 en 29 juni 2017

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

Stedelijke ambities en spelregels ten aanzien van detailhandel

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

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

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

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

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

Gebiedskoersen

De stedelijke ambities zijn het uitgangspunt voor de gebiedsgerichte uitwerking voor detailhandel. In de gebiedskoersen detailhandel zijn de winkelgebieden ruimtelijk begrensd, zodat voor iedereen duidelijk is wat de winkelgebieden in de stad zijn en wat de gemeentelijke koers daarbij is.

De keuzes op gebiedsniveau vormen de basis voor het gemeentelijk handelen ten aanzien van enerzijds het versterken van winkelontwikkelingen (door bijvoorbeeld mee te werken aan nieuwe winkelvestiging) en anderzijds de transformatieopgave.

2.3.8 Gebiedskoers Detailhandel 2017-2020Feijenoord

Vastgesteld door de gemeenteraad op 22 en 29 juni 2017

Feijenoord kent verschillende soorten wijken. Van het hoogstedelijke Kop van Zuid, de stadswijken als Afrikaanderwijk en Hillesluis, het maritieme Noordereiland, tot het dorpse Vreewijk. Feijenoord is een dynamisch gebied met een grote diversiteit aan woon- en werkmilieus.

De winkelstructuur in Feijenoord bestaat uit vijf winkelgebieden en vier gebieden met een gemixte functie. Door de ligging tussen centrum van de stad enerzijds en de nabijheid van het grote regionale winkelgebied Zuidplein anderzijds, is zichtbaar dat het merendeel van deze gebieden een functie als boodschappencentrum hebben. Voor het echte recreatieve winkelen worden de consumenten vooral door die twee grote winkelconcentraties net buiten Feijenoord aangetrokken.

De structuur van Feijenoord wordt grotendeels bepaald door het grootste winkelgebied, de Beijerlandselaan/groene Hilledijk. Dit gebied voorziet naast de dagelijkse artikelen ook in een breed aanbod aan niet-dagelijks assortiment. Het gebied heeft een functie als easyshopping winkelgebied. Naast dit gebied wordt de structuur bepaald door de boodschappencentra Vuurplaat, Groene Zoom en

Entrepot. In deze gebieden staat het gemakkelijk doen van de dagelijkse boodschappen centraal. Naast de typische winkelgebieden zijn er in Feijenoord verschillende gebieden met een gemixte functie te, waar naast winkels ook andere voorzieningen een plek hebben. Meest in het oog springend zijn de concentratie in de Afrikaanderwijk, Deliplein en Noordereiland.

Naast de winkelconcentraties, is er in de oude stadswijken veel verspreid aanbod te vinden. Dit is vooral zichtbaar aan de oude doorgaande wegen, waar van oudsher winkels zijn geland.

Plangebied

Buiten de winkelconcentraties is er in Feijenoord veel verspreid aanbod te vinden. Een deel van dit aanbod is gelegen in woonbuurten en langs doorgaande stadsstraten zoals de Strevelsweg en Dordtselaan. Van oudsher zijn er winkels gevestigd, maar een duidelijke rol als winkelconcentratie in de structuur heeft dit gebied niet. Delen van de straat zijn reeds van kleur verschoten en hebben een functie als dienstverlening of wonen.

In het stedelijk detailhandelsbeleid ligt de focus voor detailhandel specifiek op de toekomstbestendige winkelconcentraties. Daarom wordt nieuwe verspreide detailhandelsvestiging buiten deze winkelgebieden als ongewenst getypeerd. Winkels die reeds een plek hebben buiten de winkelgebieden en passen binnen het bestemmingsplan worden uiteraard niet actief gesaneerd, maar leegstaande winkelpanden krijgen op termijn de mogelijkheid te transformeren. In de toekomstbestendige winkelgebieden kunnen winkeliers een plek vinden, zodat het toekomstperspectief voor het collectief van ondernemers wordt vergroot.

Er is ook verspreide bewinkeling in Feijenoord dat meer is gelegen in gemixte stadsmilieus. Op die plekken voeren de winkels niet de boventoon, maar hebben ze wel een functie in het stedelijk milieu. Een voorbeeld hiervan is het aanbod op het Noordereiland en rond het Deliplein. Specifiek voor het eiland dragen de supermarkten en kleine speciaalzaken bij aan het stedelijke leefmilieu op het eiland. Uitbreiding van het winkelbestand is niet gewenst en als winkelpanden transformeren naar een andere functie behoort dat ook tot de opties. Heel nadrukkelijk is het in deze gebieden geen harde opgave om de zittende winkels te transformeren naar een andere functie.

De Kop van Zuid en Katendrecht zijn de afgelopen jaren fors ontwikkeld. Door sloop en nieuwbouw betekent dit ook voor de komende jaren dat er per saldo meer bewoners bij komen. Met de Rijnhavenbrug is er een directe (langzaam verkeer) verbinding gekomen met Katendrecht, waardoor een intensive wisselwerking tussen beide gebieden tot stand komt.

In de structuur vormen de Wilhelminapier en Katendrecht een relatief (geografisch) groot gebied met beperkte winkelvoorzieningen. Uitzondering hierop vormt nu een voor Rotterdam redelijk uniek foodaanbod (Fenix Food Factory) in combinatie met het Deliplein, waar overwegend horeca is gevestigd. Het detailhandelsaanbod op vooral de Wilhelminapier is zeer beperkt, doordat altijd de beleidsmatige keuze is gemaakt om geen solitairen winkels te ontwikkelen, maar juist de concentratie te zoeken in geconcentreerde winkelgebieden.

In de huidige en toekomstige situatie wordt met de aanwezigheid van een beperkt dagelijks aanbod in de vorm van de Jumbo supermarkt op Katendrecht, naar verwachting nog onvoldoende beantwoord aan de vraag en verwachtingen van bewoners. Door de verbinding en samenhang die Katendrecht en de Wilhelminapier hebben, is het essentieel dat de ontwikkeling van dagelijkse winkelvoorzieningen op Katendrecht en de Kop van Zuid goed moet worden afgestemd op de beoogde ontwikkeling in de plinten op de Wilhelminapier (bijvoorbeeld van Boston en Seattle).

Met het verschieten van kleur van de Afrikaanderwijk als winkelconcentratie in combinatie met de ontwikkelingen die Katendrecht en de Wilhelminapier doormaken, ontstaan er mogelijkheden voor een nieuwe moderne winkelconcentratie in de Pols van Katendrecht. De positie van de huidige Jumbo supermarkt en de mogelijkheden voor retail in het bestemmingsplan voor de View Rotterdam (het voormalig ECCR) zijn daarvoor een belangrijke aanleiding. Binnen de structuur ontstaat daarmee de mogelijkheid om in de Pols van Katendrecht een moderne winkelconcentratie te ontwikkelen. Belangrijk is dat daarbij aandacht is voor een aantal aspecten:

- Het beantwoordt minimaal aan de vraag vanuit het primaire verzorgingsgebied ten aanzien van boodschappen. Het primaire verzorgingsgebied daarvoor is Katendrecht, de Wilhelminapier en een deel van de Afrikaanderwijk. Opgave is daarom een goede verbinding met deze gebieden;

- Een eventuele tweede supermarkt naast de reeds gevestigde supermarkt kan een complementaire werking hebben voor het dagelijks aanbod;
- Vanuit de ambities voor Katendrecht en de Kop van Zuid is het belangrijk dat een helder profiel wordt ontwikkeld voor deze winkelconcentratie;
- Als nieuw 'centrumgebied' is aanhaking op en complementariteit met de binnenstad essentieel.

De winkelgebieden in Feijenoord voorzien in zijn algemeenheid grotendeels in de eigen behoefte en zijn daarmee complementair aan elkaar. Waar de Beijerlandselaan/Groenehilledijk naast een functie voor het directe gebied ook bezoekers van buiten trekt, hebben de centra Vuurplaat, Entrepot en Groenezoom lokale rol voor de dagelijkse boodschappen dus de lokale consument uit Feijenoord. Door het verschil in functie kunnen deze winkelgebieden naast elkaar bestaan. Dit wordt in Feijenoord nog aangevuld met gemixte gebieden waar een brede verschijning van dienstverlening, ambachten, winkels en bijvoorbeeld horeca is te vinden. De koers is om de verschillende typen in haar kracht te houden, waardoor de gebieden naast elkaar kunnen bestaan en elkaar versterken.

In de stedelijke ontwikkelingen is de vergrote invloedsfeer van het centrum steeds meer zichtbaar. Door de ontwikkelingen op de Wilhelminapier en Katendrecht ontstaat naast de bestaande winkelgebieden een nieuw type winkelconcentratie, die meer de verbinding krijgt met het centrum en vanuit een grotere regio consumenten zal aantrekken. Naar verwachting zal Feijenoord daarmee een extra mogelijkheid krijgen voor een winkelconcentratie waar bezoekers van buiten door worden aangetrokken.

Een belangrijke opgave in het stedelijk beleid is te komen tot verdere concentratie in compacte en aantrekkelijke winkelbieden. Verspreide bewinkeling wordt beleidsmatig zo veel mogelijk tegengegaan. Voor bewinkeling die in het verleden in de stad is geland, betekent dat niet dat dat aanbod actief wordt gesaneerd. Wel zijn het plekken waar door middel van transformatie en functieverandering actief door gemeente wordt meegewerkt.

In de Gebiedskoers Detailhandel 2017-2020 heeft de Rijnhaven nog geen rol. In het Masterplan is aangegeven dat de nieuwe bebouwing van de Rijnhaven de verbinding vormt tussen de Wilhelminapier, Kop van Zuid, Afrikaanderwijk en Katendrecht. Hier kun je wonen, werken, recreëren en verblijven in een mix van functies en open plinten. Het programma is aanvullend op de directe omgeving. In de bebouwing langs de Posthumalaan bevindt zich een mix van woningtypes en werkruimten, voorzieningen voor zowel de dagelijkse behoeften (winkelen, zorg, onderwijs, buurthuis) als bijzondere voorzieningen (cultuur, horeca, leisure). De bebouwing heeft een alzijdige oriëntatie. Dit resulteert in een levendige en kleurrijke boulevard en een bruisend waterfront met horeca, terrassen en leisure.

Rijnhaven krijgt een aantrekkelijke functiemix die past bij een centrumstedelijk gebied: het programma niet-wonen omvat 25 – 35% van het totale programma oppervlak. Niet-wonen functies zijn maatschappelijke voorzieningen, commerciële voorzieningen (leisure, horeca, retail) en kantoor- en bedrijfsruimte. Voor kantoor- en bedrijfsruimte wordt rekening gehouden met 20.000 – 35.000 m^2 b.v.o. Voor commerciële voorzieningen (leisure, horeca en beperkt retail) wordt rekening gehouden met 15.000 – 30.000 m^2 b.v.o. Dit is afhankelijk van de maatschappelijke en/of culturele functies die een plek gaat krijgen. De detailhandel is mogelijk in het blok nabij de winkelconcentratie in de Pols van Katendrecht en is bedoeld als uitbreiding van het aanbod dagelijkse winkelvoorzieningen.

Voor maatschappelijke voorzieningen wordt 10.000 – 25.000 m^2 b.v.o. gereserveerd. Bij het woningbouwprogramma is circa 10.000 - 15.000 m^2 maatschappelijke voorzieningen nodig volgens de referentiewaarden. Daarnaast is de komst van een grote maatschappelijke functie voorstelbaar. Niet-wonen functies hebben overwegend een plek in de eerste vier bouwlagen. Niet-wonen functies dragen bij aan de levendigheid, het wooncomfort en de inclusiviteit van de Rijnhaven en het voorzieningenniveau van Zuid. De functiemix voegt iets toe aan de huidige functiemix op de Kop van Zuid: De functiemix draagt bij aan een verrijking van het leisure-profiel van de Kop van Zuid. In de Rijnhaven komt meer ruimte voor toegankelijke en/of vernieuwende vormen van sport, spel, ontspanning, vermaak, infotainment en cultuur. Rijnhavenpark wordt een bijzondere stedelijke ontmoetingsplek aan de rivier door de combinatie van park, water en gebouwde functies. De Rijnhaven biedt (betaalbare) bedrijfsruimte aan makers (creatief of stadsverzorgend). De Rijnhaven biedt voldoende ruimte aan maatschappelijke voorzieningen gericht op de wijk en het stad. En wordt daarmee onderdeel van het dagelijkse leven van mensen in Rotterdam Zuid.

De provinciale omgevingsvisie zegt hierover:

Ruimtelijke ontwikkelingen die met nieuwe detailhandel gepaard gaan, worden in de toelichting op het bestemmingsplan onderbouwd via de ladder voor duurzame verstedelijking. Daarnaast moet inzicht gegeven worden in de eventuele toename van de leegstand en de gevolgen voor de ruimtelijke kwaliteit in het verzorgingsgebied, alsmede eventuele mogelijkheden voor saldering. In de Verordening ruimte is aangegeven dat nieuwe detailhandel primair binnen of aansluitend aan een bestaande winkelconcentratie moet worden gerealiseerd. Voor (ontwerp)bestemmingsplannen die nieuwe detailhandel groter dan 2.000 m² bruto vloeroppervlak binnen de centra mogelijk maken, moet worden aangetoond dat het woon- en leefklimaat en de ruimtelijke kwaliteit niet onevenredig worden aangetast. Het gaat daarbij onder meer om het voorkomen van onaanvaardbare leegstand. Met het oog hierop is advies nodig van de Adviescommissie Detailhandel Zuid-Holland en wordt zo nodig een distributieplanologisch onderzoek (DPO) uitgevoerd. Voor de binnensteden van Rotterdam en Den Haag ligt de grens voor het aanvragen van advies bij de Adviescommissie Detailhandel Zuid-Holland vanwege eerdergenoemde redenen op 4.000 m^2 b.v.o.

In Rijnhaven is de hoeveelheid detailhandel gemaximeerd op 3.000 m^2 b.v.o.

2.3.9 Gebiedskoers Detailhandel Feijenoord 2022-2025

Vastgesteld door het college van B&W op 25 januari 2022

Voor detailhandel in Rotterdam is de stedelijke 'Nota Detailhandel 2017' het geldende beleidskader. De ambities en spelregels zijn per stadsdeel voor alle winkelgebieden verder uitgewerkt in gebiedskoersen. voor 2017-2020. De bestaande gebiedskoersen zijn in 2021 tegen het licht gehouden en opnieuw geformuleerd. Na vaststelling door de gemeenteraad zijn deze onderdeel van het detailhandelsbeleid.

In vergelijking met de rest van Rotterdam en andere stadsdelen is het dagelijks en niet-dagelijks winkelaanbod per 1.000 inwoners in Feijenoord ondergemiddeld. De leegstand is relatief gemiddeld, al is er nauwelijks structurele leegstand. Uit koopstroomgegevens blijkt dat het dagelijks winkelaanbod in Feijenoord ruim onder het landelijk gemiddelde functioneert. Ook het niet-dagelijks winkelaanbod functioneert ondergemiddeld.

De komende jaren laat de bevolkingsprognose voor Feijenoord een sterke groei zien. In de periode 2020-2030 is de verwachting dat het aantal inwoners toeneemt met 14,3%.

Feijenoord is een dynamisch gebied met een grote diversiteit aan woon- en werkmilieus. Het is een omvangrijk gebied met veel eigenheid en historische vestigingen. De centrumgebieden in Feijenoord voorzien in zijn algemeenheid grotendeels in de eigen behoefte en zijn daarmee complementair aan elkaar.

De structuur van Feijenoord wordt grotendeels bepaald door het grootste centrumgebied, Boulevard Zuid. Dit gebied voorziet in dagelijkse artikelen en in een breed aanbod aan niet-dagelijks assortiment. Naast dit gebied wordt de structuur bepaald door de boodschappencentra en verschillende gebieden met een gemixte functie, waar naast winkels ook andere voorzieningen een plek hebben.

Door de ontwikkeling van de Kop van Zuid en in het bijzonder het Rijnhavenkwartier (eerst met kantoren, diverse culturele voorzieningen later met hotels en bijvoorbeeld de cruiseterminal, Fenixloodsen en Deliplein) is het centrum van de stad Rotterdam steeds meer op twee oevers komen te liggen. Het Rijnhavenkwartier wordt gevormd door de Wilhelminapier, de zone aan de Posthumalaan en Katendrecht, met de Rijnhaven als het centrale element. Met de verdere invulling van het Rijnhavenkwartier als onderdeel van de binnenstad op twee oevers is aanleiding, momentum en noodzaak ontstaan voor een complementair binnenstadsmilieu met winkelprogramma.

Rijnhavenkwartier

In de huidige structuur vormt de Wilhelminapier en Katendrecht een relatief (geografisch) groot gebied met beperkte winkelvoorzieningen. Er zijn een paar verspreide winkels in de kern van Katendrecht, een vestiging van Jumbo in de Pols van Katendrecht, Boon's minimarket aan de Brede Hilledijk en een mini Albert Heijn op de Wilhelminapier. Richting het westen ligt een voor Rotterdam redelijk uniek foodaanbod (Fenix Food Factory) in combinatie met het Deliplein, waar overwegend horeca is gevestigd. Daarnaast is in deze omgeving een kleine Amazing Oriental gevestigd. Het detailhandelsaanbod op vooral de Wilhelminapier is zeer beperkt, mede door de beleidsmatige keuze om solitaire winkels te

ontmoedigen en in te zetten op concentratie in toekomstbestendige centrumgebieden.

In het Rijnhavenkwartier worden in de toekomst ruim 6.000 woningen toegevoegd plus overige centrumstedelijke functies. Het aanbod detailhandel voor de dagelijkse boodschappen is in de huidige situatie onvoldoende om te voorzien in de behoeften van de toekomstige bewoners in het Rijnhavenkwartier. Ook is ontwikkeling onderdeel van de beleidsmatig beoogde sprong van de binnenstad over de rivier naar Zuid, inclusief bijbehorend gemengd programma. In de Omgevingsvisie behoort Rijnhaven tot de binnenstad. De ontwikkeling van het Rijnhavenkwartier tot binnenstadsgebied vraagt om een stedelijke mix van programma en voorzieningen. Deels is dit bestemd, vergund en in realisatie.

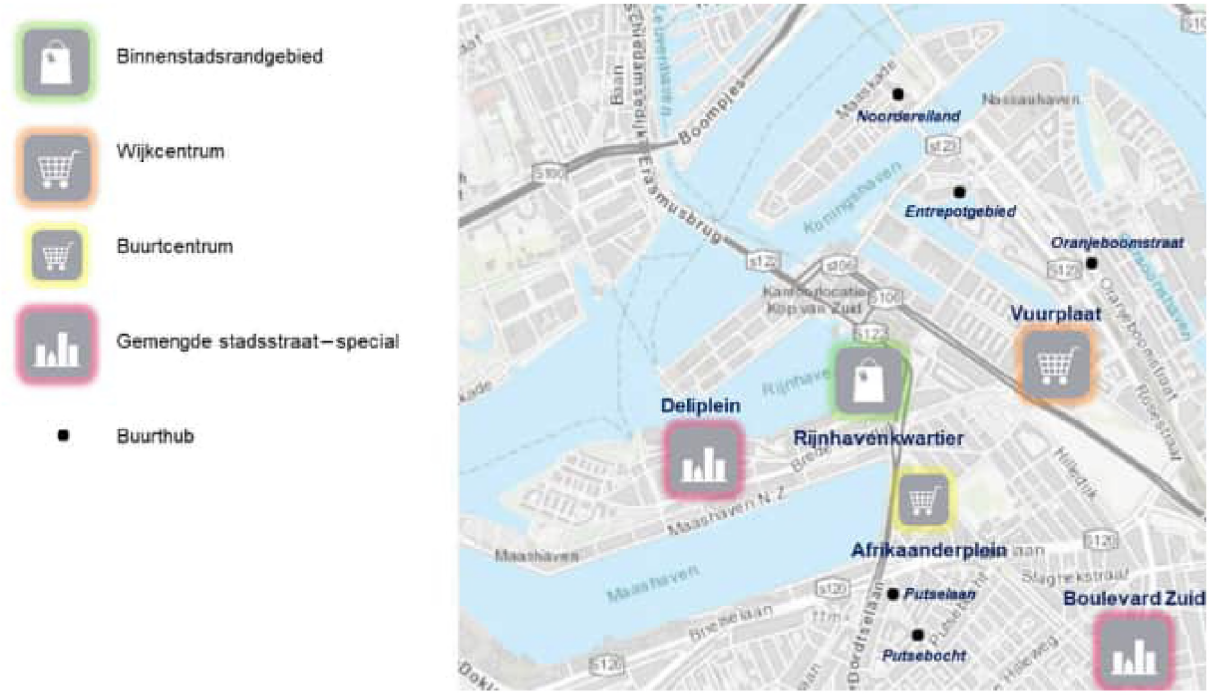
Belangrijke uitgangspunten en opgaven voor ondernemers, vastgoed en gemeente, zoals die zijn opgenomen in de koers 2017-2020:

- Een nieuw te ontwikkelen winkelconcentratie in de Pols van Katendrecht beantwoordt minimaal de vraag vanuit het primaire verzorgingsgebied ten aanzien van dagelijkse boodschappen. Het primaire verzorgingsgebied daarvoor is Katendrecht, de Wilhelminapier en een deel van de Afrikaanderwijk. Opgave is daarom een goede ruimtelijke verbinding te maken met deze gebieden;
- Een tweede grote supermarkt naast de reeds gevestigde supermarkt, kan een complementaire werking hebben met positief effect voor consumenten;
- Vanuit de ambities voor Katendrecht en de Kop van Zuid is aanvullend niet-dagelijks aanbod een mogelijkheid. Belangrijk is dat een helder profiel wordt ontwikkeld voor deze winkelconcentratie;
- Als nieuw centrumgebied is aanhaking op en complementariteit met de binnenstad essentieel.

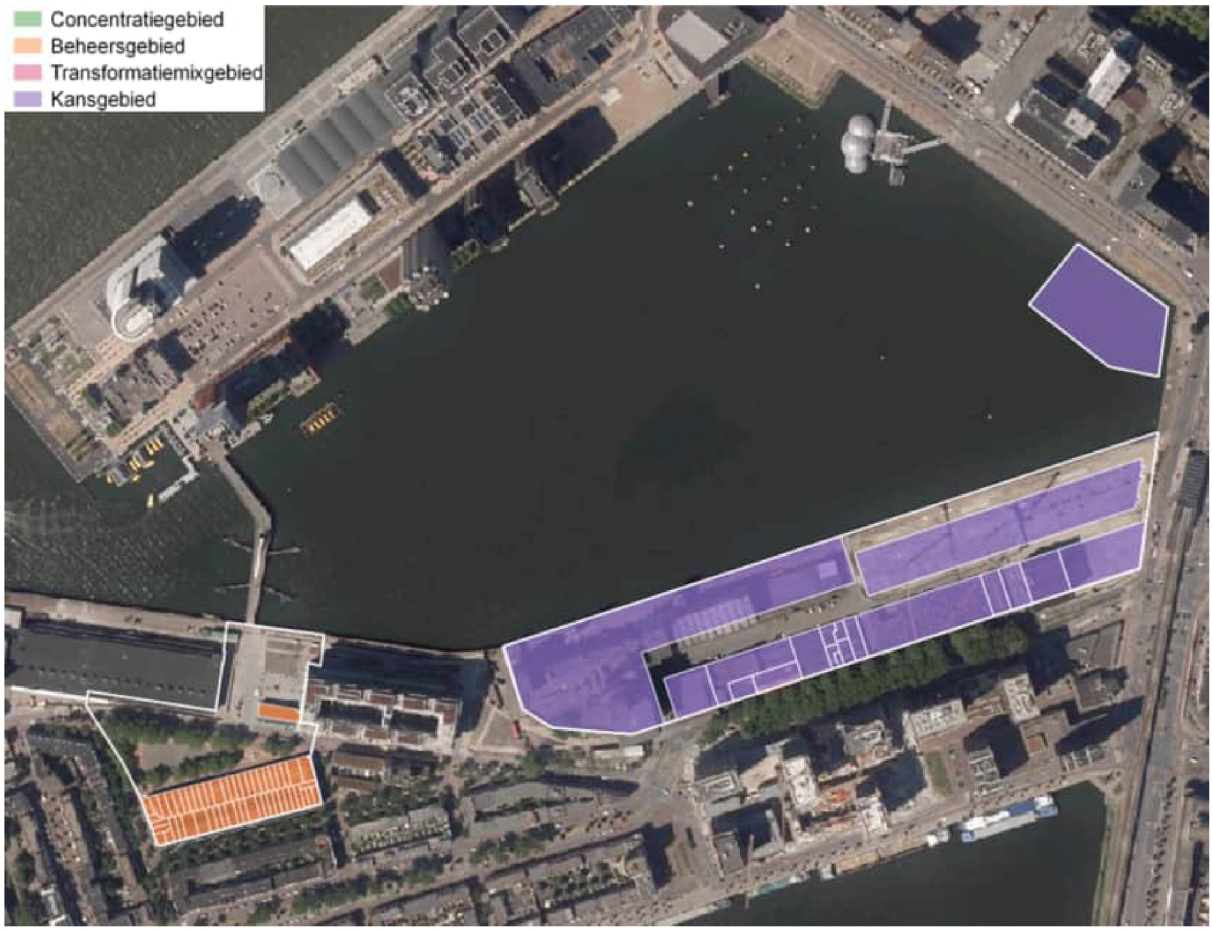
Actualisatie

De gebiedskoers is geactualiseerd op basis van een analyse van de huidige situatie (gebiedspaspoort), mate waarin de gebiedskoers 2017-2020 ontwikkeling heeft gebracht en de bestemmingsplannen Katendrecht-Pols (18-04-2012) en Katendrecht (concept 06-01-2019).

Het Rijnhavenkwartier wordt gekenmerkt als een binnenstadsrandgebied. De ontwikkelingen die Katendrecht en de Wilhelminapier doormaken, in combinatie met het veranderend profiel van de winkelconcentratie Afrikaanderplein, zijn aanleiding voor een nieuwe moderne winkelconcentratie in de Pols van Katendrecht en in aansluiting hierop in het zuidoostelijke bouwblok van de gebiedsontwikkeling Rijnhaven. Uitgangspunt is dat het Rijnhavenkwartier een geconcentreerd en goed geprofileerd gebied is dat de detailhandelsstructuur versterkt. De locatie nabij de Jumbo is, in combinatie met de vergunde retail van View I, in basis de plek waar concentratie van retail logisch en gewenst is. Hier wordt een kwalitatief dagelijks voorzieningencluster gerealiseerd. In totaal wordt in The View 3.200 m^2 aan (dagelijkse) detailhandel mogelijk gemaakt en 3.000 m^2 in de gebiedsontwikkeling van de Rijnhaven.



Uitsnede Overzichtskaart Gebiedskoers Detailhandel 2022-2025 Feijenoord



Uitsnede Gebiedskoers Detailhandel 2022-2025 Feijenoord

2.3.10 Horecanota Rotterdam 2017-2021

Vastgesteld door het college van B&W op 1 november 2016

In de Horecanota 2017-2021 staat de balans tussen levendigheid en een aantrekkelijk woon- en leefklimaat centraal. De nota beschrijft het instrumentarium dat hieraan invulling geeft. Gebiedsgericht werken, een verdere vereenvoudiging van het vergunningstelsel, verfijning van het handhavingskader en stimulering van eigen initiatief door experimenten zijn hiervan de elementen.

Belang voor de stad

Rotterdam is een levendige stad met een aantrekkelijke binnenstad, een groot cultureel aanbod en een gevarieerde samenstelling van bewoners, ondernemers en bezoekers. Horeca speelt een cruciale rol: een goede mix van kwaliteit en kwantiteit, een balans met andere stedelijke functies en openbare orde en veiligheid, bevordert de populariteit van Rotterdam. Bovendien levert de horecasector werkgelegenheid op en stimuleert het de lokale economie. De aantrekkingskracht van de stad is de afgelopen jaren toegenomen. Er wordt weer geld uitgegeven door bezoekers, Rotterdam voert de goede lijstjes aan en is in 2015 uitgeroepen tot beste binnenstad van Nederland. Tegelijkertijd verdicht de bewoning en is ruimte schaars. Het is dus van belang alles in goede banen te leiden en deze schaarse ruimte optimaal te benutten. De positieve ontwikkelingen van Rotterdam weten sommige delen van de stad onvoldoende te bereiken vanwege de aanwezigheid van malafide ondernemingen, georganiseerde criminaliteit en overlast. Dit vraagt om extra aandacht en stevig optreden.

Visie en ambities

Met dit horecabeleid borduurt Rotterdam voort op de goede ontwikkelingen in onze stad. Met oog voor ondernemerschap en aandacht voor een prettig woon- en leefklimaat voor onze bewoners zijn aan de hand van een aantal uitgangspunten vier ambities bepaald waarmee Rotterdam invulling geeft aan de visie op horeca voor de komende jaren.

De Horecanota 2017-2021 geeft invulling aan de visie van Rotterdam ten aanzien van de horeca voor de komende vijf jaar. De horecanota staat niet op zichzelf. Het is een kader dat samen met andere gemeentelijke kaders en visies moet zorgen voor het behoud en de verdere ontwikkeling van Rotterdam als aantrekkelijke stad om in te wonen, te werken en te verblijven. Op basis van de visie en aan de hand van onderstaande uitgangspunten realiseert Rotterdam de ambities van balans in de wijk, een veerkrachtige binnenstad, verantwoord ondernemerschap en de stad als laboratorium.

- Rotterdam bruist!;
- de wijk is het uitgangspunt bij het bepalen van de mogelijkheden en onmogelijkheden;
- bewoners en ondernemers hebben inspraak en nemen gezamenlijk verantwoordelijkheid;
- ruimte voor innovatie en experimenten ter bevordering van het ondernemerschap en woon- en leefgenot;
- minder regels, minder lasten en een vereenvoudigd vergunningenstelsel;
- uitgaan van vertrouwen en sturen op naleving (high trust);
- wanneer regels en afspraken worden geschonden, dan wordt stevig opgetreden (high penalty).

Uiteenzetting horecastelsel (vergunningen)

In deze paragraaf is aangegeven wat in Rotterdam verstaan wordt onder horeca en voor welke vormen een exploitatievergunning noodzakelijk. Ook wordt een toelichting gegeven op bijzondere vormen van (tijdelijke) horeca en de andere zaken die bij het starten en/of overnemen van een horeca-inrichting komen kijken.

Wat is horeca?

Horeca kent enorm veel verschijningsvormen en dankzij creatieve ondernemers komen er naast hotels, restaurants en cafés nog steeds meer vormen bij. In Rotterdam verstaan we onder horeca elk openbaar pand of openbare ruimte waar je structureel en tegen betaling kan eten en drinken (of afhalen) en/of waar amusement of ontspanning wordt aangeboden. De exacte definitie is in de Algemene Plaatselijke Verordening opgenomen onder het begrip: openbare inrichting.

De Horecanota ziet niet toe op alle vormen van openbare inrichtingen. Prostitutiebedrijven en coffeeshops kennen vanwege hun bijzondere karakter eigen beleidsregels en aparte vergunningen. Vestigingsvoorwaarden voor hotels zijn eveneens geen onderdeel van dit beleid. Een restaurant in een hotel natuurlijk wel.

Exploitatievergunning of niet?

In Rotterdam bestaan meerdere categorieën exploitatievergunningen. De aard van de activiteiten die in de horeca-inrichting worden aangeboden bepaalt welke categorie vereist is. Hoe uitbundiger de bedrijfsvoering van een horeca-inrichting, hoe uitgebreider de vereiste exploitatievergunning. Dit geeft tevens de mogelijkheid om een deel van de ondernemers die beperkte en/of zeer lichte vormen van horeca exploiteren vrij te stellen van de vergunningplicht (categorie 0). Dit is de afgelopen jaren een duidelijke lastenverlichting gebleken en sluit aan bij de high trust (high penalty) aanpak.

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 ordeningswetgeving 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 exploitatievergunningplicht mogen exploiteren; exploitatiecategorie 0.

Basisvrijstelling

- Geopend tussen 07:00 en 22:00 uur;
- alleen achtergrondmuziek aanbieden;
- alleen een gevelzitplaats (max. 1m uit de gevel over de breedte van de gevel) exploiteren;
- geen kansspelen, seks- en/of drugsgerelateerde activiteiten aanbieden en/of gelegenheid bieden tot het roken met gebruik van een waterpijp;
- de horeca-activiteiten passen binnen de bestemming van het object;
- de openbare inrichting niet vergunningplichtig is op grond van de Drank- en Horecawet.

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

Vrijstelling met horecabestemming

- Geopend tussen 07:00 en 23:00 uur;
- een gevelterras exploiteren tot max. 3m 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. Dit is een verzamelcategorie van instellingen en bijzondere objecten (limitatief): muziek- en sportverenigingen, musea, theaters, filmhuizen, hotels/hostels, rouwcentra, ziekenhuizen, bejaarden- en verzorgingshuizen, gebedshuizen, bedrijfskantines en instelling voor hoger onderwijs. De overige voorwaarden blijven gelijk aan de basisvoorwaarden. (Voor muziek- en sportverenigingen geldt dat uit de bestemming dient te volgen dat sport en/of muziek de primaire functie van het object is.)

Vrijstelling voor bijzondere objecten & instellingen

- Geopend tussen 07:00 en 23:00 uur;
- een gevelterras exploiteren tot max. 3m uit de gevel over de breedte van de gevel;
- alcoholische drank schenken indien zij in het bezit zijn van een Drank- en Horecawetvergunning[7].

Indien het woon- en leefklimaat in een straat of buurt onder grote druk staat, kan de burgemeester verbieden dat horeca zich daar zonder vergunning vestigt. Dit gebeurt door middel van een aanwijzingsbesluit dat voor bepaalde of onbepaalde tijd van kracht is. De aanwijzing wordt genomen op basis van het Horecagebiedsplan (zie ook paragraaf 2.3.11) dat ter plaatse van kracht is, waarin ook gemotiveerd is waarom het gebied wordt aangewezen. In die gevallen is altijd een exploitatievergunning vereist om horeca-activiteiten te exploiteren, ook al is er sprake van één van de hierboven beschreven situaties.

Exploitatievergunning

Wanneer een ondernemer meer of zwaardere activiteiten wil dan hierboven beschreven is een exploitatievergunning noodzakelijk. Rotterdam hanteert hiervoor een duidelijk vergunningstelstel dat aan de hand van losse activiteiten is opgebouwd. Dit wil zeggen dat de activiteiten worden vergund die in een horeca-inrichting kunnen plaatsvinden. Het vergunningstelsel biedt ondernemers op deze manier ruimte voor verschillende horecaconcepten.

Exploitatiecategorieën

De combinatie van activiteiten die in een horeca-inrichting worden 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+ (licht, regulier, middelzwaar, zwaar, buiten categorie).

Gebiedsgericht werken

Een belangrijk, zo niet het belangrijkste onderdeel van de Horecanota is gebiedsgericht werken; kennis uit de wijk is bepalend voor wat kan en wat niet. Deze werkwijze, waarbij maatwerk en flexibiliteit centraal staan, heeft in de afgelopen jaren reeds z'n vruchten afgeworpen op het gebied van horeca. Door per wijk of buurt een duidelijke visie en/of ambitie te hebben en daaraan vestigingsvoorwaarden te stellen, kunnen bekende en nog onbekende horeca-ontwikkelingen worden beoordeeld en gerealiseerd. Het horecagebiedsplan biedt het kader hiervoor.

2.3.11 Horecagebiedsplan Feijenoord 2022-2024

Vastgesteld door het college van B&W op 9 februari 2022

In het Horecagebiedsplan Feijenoord 2022-2024 is nog weinig specifieke aandacht gegeven aan de Rijnhaven. Wel geeft het richting voor de horecaontwikkeling voor de Kop van Zuid (Wilhelminapier en Zuidkade). De Wilhelminapier is een (groot) stedelijk gebied met een historische rijkdom, omgeven door water waar gewoond en gewerkt wordt. Vanwege de strategische ligging aan de rivier is de Wilhelminapier vooral een geschikte locatie voor functies op het gebied van zakelijke dienstverlening, gerelateerd aan Rotterdam als mainport. De avondhorecagelegenheden bevinden zich voornamelijk op de Wilhelminapier, in de plinten van de gebouwen.

De complete gebiedsontwikkeling moet van de Rijnhaven een nieuw stuk centrum maken. Door de komst van een (deels) drijvend stadspark, strand en hoogbouw krijgt het gebied een compleet nieuw gezicht. Naar verwachting zal de oplevering na 2025 plaatsvinden.

Ontwikkelrichting Kop van Zuid

Voor de bestaande horeca op de Kop van Zuid is de mogelijkheid geboden om binnen de vergunde categorie uit te breiden. Dit kan door de inrichting te vergroten in m² of de mogelijkheid tot een groter terras. Uiteraard is dit alleen mogelijk als de uitbreiding fysiek inpandig mogelijk is en/of wanneer een groter terras in de buitenruimte voldoet aan het beleid "Kwaliteitseisen terrassen in Rotterdam".

In 2021 is de Floating Office Rotterdam (FOR) opgeleverd. De horecagelegenheid is via de Antoine Platekade 996 te bereiken. Om op deze unieke locatie een restaurant exploitabel te maken is een categorie 2 vereist (met avondhoreca en terras). Verwacht wordt deze categorie geen nadelige gevolgen zal hebben voor het woon- en leefklimaat.

De ontwikkeling van daghoreca (lichte horeca-activiteiten) wordt gezien als gewenste ontwikkeling, in het bijzonder in en rondom het Wilhelminaplein. Om die reden is vrijgesteld van de vergunningsplicht toegestaan op de Kop van Zuid.

2.3.12 ToetsingskaderHotelinitiatieven Rotterdam

Vastgesteld door het college van B&W op 14 juni 2016

De hotelmarkt is een belangrijke sector voor de Rotterdamse economie. Daarom is een kader voor hotelinitiatieven wenselijk.

Daarnaast vormt een studie naar het functioneren van de hotelmarkt aanleiding om meer sturing te geven aan hotelontwikkelingen. Tussen 2007 en 2012 steeg het aantal hotelkamers in Rotterdam met 26% en de overnachtingen met 8%. Mede door deze sterkere groei van het aanbod dan de vraag, daalde de kamerbezetting in deze periode met bijna 10% en de gerealiseerde kamerprijs met ruim 10%. Voor de komende jaren wordt uitgegaan van overcapaciteit (in kwantitatief opzicht).

Conclusie:

De Kop van Zuid heeft een licht positieve totaalscore. De aantrekkingskracht op individuele vraagsegmenten is positief en op de groepsmarkt neutraal. Op basis van de sterkere voorkeur van de (individuele) doelgroepen (voorkeur centrum), de huidige marktsituatie in combinatie met de recentelijke toevoegingen van het hotelaanbod in dit kerngebied is door het onderzoeksbureau geadviseerd om niet actief op dit kerngebied in te zetten.

De meest kansrijke gebieden hebben zowel aantrekkingskracht op toeristen/leisure gasten als op zakelijke gasten. Dit betreft vooral de binnenstad en Kop van Zuid. De andere gebieden hebben vooral kansen binnen één of enkele marktsegmenten (of niches hierbinnen) en vergen – zeker als de beoordeling voor de meeste segmenten (zeer) negatief is – onderscheidende hotelconcepten/-formules met toegevoegde waarde voor de hotelmarkt.

Hotelbeleid Rotterdam 2021

'Goede groei' is de centrale opgave waar Rotterdam met de omgevingsvisie op inzet. In de Visie Toerisme (2020), het Horecabeleid en de Horecagebiedsplannen ligt niet voor niets nadruk op een goede balans tussen rust en reuring. In navolging hiervan en vanwege de veranderingen in de maatschappij, is de ontwikkeling van beleid voor de hotelsector óók in deze tijd van onzekerheid belangrijk voor de stad. Een passend hotelaanbod dat bijdraagt aan de economische en toeristische uitdagingen voor de stad, vraagt om concrete ambities en sturing. Juist daarom is het nu voor de hotelsector in Rotterdam belangrijk dat de balans tussen rust en reuring centraal wordt gesteld en dat kansen worden benut om de uniciteit van gebieden in de stad te etaleren.

Nieuwe hotels dragen bij aan een goed vestigingsklimaat voor bedrijven in Rotterdam, alsook aan de lokale leefbaarheid en lokale economie. Het hotelbeleid kent drie ambities:

- Een gecontroleerde groei van de hotelsector verspreid over de stad. De focus verschuift van de Binnenstad naar andere delen van de stad. Hotelontwikkelingen in de Binnenstad zijn onder voorwaarden (rond Centraal station, Coolsingel, Blaak) alleen nog wenselijk in het gedefinieerde business district en het Rijnhavenkwartier.
- Spreiding van hotels en vestiging van specifieke typen hotels passen bij het karakter van de omgeving. In 2030 is het aantal hotels in en buiten de binnenstad meer met elkaar in balans.

- Nieuwe hotels dragen bij aan de economische en toeristische ambities van Rotterdam.

Een nieuw hotel is kansrijk als de locatie positief scoort op de volgende onderdelen:

1. Maakt de locatie onderdeel uit van een prioritair gebied van de verstedelijkingsopgave?
2. Is de locatie gelegen in een aangewezen business district?
3. Is de locatie, afhankelijk van het type hotel, goed bereikbaar (voornamelijk) met hoogwaardig openbaar vervoer?
4. Past het hoteltype in de (woon)omgeving? Sluit het goed aan op de buitenruimte? Is er een (openbaar toegankelijke) horecavoorziening?
5. Is de locatie gelegen in een zone met recreatief perspectief?

Daarnaast is een nieuw hotel kansrijk als het pand en de exploitatie positief scoren op de bijdrage aan werkgelegenheid voor Rotterdammers (sociaal ondernemen) en op leefbaarheids- en duurzaamheidsaspecten (certificaten, energielabels).

Op basis van bovenstaande is in het bestemmingsplan ruimte opgenomen voor 1 hotel. Deze gecontroleerde groei is in lijn met de omgevingsvisie.

2.3.13 Beleidskader Evenementen 2019

Vastgesteld door de gemeenteraad op 9 juli 2019

In het Beleidskader Evenementen 2019 is aangegeven dat Rotterdam zeer in trek is als evenementenstad. Evenementen passen goed bij het dynamische karakter van de stad en trekken mede daardoor een groot en gevarieerd publiek. Het aanbod aan evenementen is de laatste jaren sterk gegroeid. Tegelijkertijd wordt de stad drukker en voller. De stad verdicht en ruimte wordt schaarser. Daarom zijn meer sturingsmiddelen nodig om het evenementenseizoen in goede banen te leiden. Meer sturing is vooral nodig om de balans tussen levendigheid en leefbaarheid in de hand te houden. Dat gebeurt door grenzen te stellen voor de meest gebruikte locaties en door betere spreiding van het aanbod aan evenementen over de stad. Het gewenste resultaat is dat Rotterdam een levendige evenementenstad blijft voor alle Rotterdammers, met meer mogelijkheden voor het bewaken/bewaren van de leefbaarheid en de draagkracht van locaties.

Het beleidskader gaat uit van vier doelstellingen:

- De Rotterdamse evenementen bieden samen een aantrekkelijk vrijetijdsaanbod voor álle Rotterdammers
- We vinden een goede balans tussen leefbaarheid en levendigheid
- Vergroten maatschappelijk en economisch rendement
- Versterken (inter)nationale profiel van de stad

2.3.14 Locatieprofielen evenementenlocaties

Vastgesteld door B&W op 24 maart 2020

Om een goede balans tussen leefbaarheid en levendigheid te genereren zijn met betrekking tot evenemententerreinen locatieprofielen vastgesteld. Daarin staan voor 20 locaties in de stad spelregels en grenswaarden, waaronder het aantal evenementen, het aantal bezoekers, de maximale geluidsbelasting en de rust- en hersteltijden. Op basis van de locatieprofielen geldt er voor parklocaties een rust- en herstelperiode. De rustperiode is er voor omwonenden en parkbezoekers om rust te kunnen ervaren. Wanneer het evenemententerrein in een park is, op onverhard terrein, geldt er tevens een herstelperiode. Deze periode bedraagt, op basis van de specifieke situatie per locatie, drie tot zes weken. In de nabijheid van de Rijnhaven ligt het als zodanig aangewezen evenemententerrein 'Afrikaanderplein en -park'.

In het hele gebied Feijenoord vinden jaarlijks enkele grote en luidruchtige evenementen plaats: Nacht van de Kaap en de Wereldhavendagen. Ten behoeve van deze evenementen zijn 5 dagen per jaar hogere geluidgrenswaarden toegestaan. De hoge geluidgrenswaarden worden aanvaardbaar geacht, omdat deze evenementen over het algemeen al vele jaren achtereen plaatsvinden met geen of weinig overlastmeldingen. Naast deze grote evenementen is een aantal middelgrote en kleine evenementen

toegestaan.

In het bestemmingsplan parapluherziening evenementen (vastgesteld 3 februari 2022) is opgenomen hoeveel evenementen binnen gebied Feijenoord, buiten het evenemententerrein, ruimtelijk zijn toegestaan. De aantallen evenementen, evenementendagen en de maximale geluidsbelasting worden aanvaardbaar geacht, mits voldoende spreiding in datum en plaats bewerkstelligd wordt. Spreiding van evenementen in datum en plaats vindt plaats op basis van het afwegingskader van de evenementenvergunning en het evenementenoverzicht.

Deze regeling is in dit bestemmingsplan overgenomen met een algemene gebruiksregeling.

Het is de wens om in de Rijnhaven kleine tot middelgrote en enkele grotere evenementen mogelijk te maken. Hiervoor zullen nog locatieprofielen worden opgesteld met bijbehorend participatieproces.

2.3.15 Nota Bedrijfsruimte

Vastgesteld door de gemeenteraad op 12 maart 2020

Doel van het beleid is om voldoende bedrijfsruimte in Rotterdam te waarborgen - en richting te geven aan de ontwikkeling van bestaande en nieuwe bedrijfslocaties:

1. Behouden en zo goed mogelijk benutten van bedrijfsruimte:
    a. De totale omvang van de voorraad bedrijfsruimte wordt behouden en zo efficiënt mogelijk benut;
    b. Bedrijfsruimte in de wijken wordt zoveel mogelijk behouden;
    c. Nieuwe bedrijventerreinen krijgen een plek in de regio.
2. Functiemenging waar het kan, functiescheiding waar het moet:
    a. Ruimte-extensieve en zware bedrijvigheid wordt ingepast aan de rand van de stad of in de regio, arbeidsintensieve en lichte bedrijvigheid behoudt een plek in de stad;
    b. Op bedrijventerreinen met een transformatieopgave wordt ingezet op woonwerkgebieden met behoud van (vervangende) werkgelegenheid. in de wijken wordt zoveel mogelijk behouden;
3. Stadsgebonden bedrijvigheid:
    a. Focus op vestiging van bedrijven die vanwege hun klanten- en werknemerskring een directe relatie hebben met de stad, en op;
    b. Kleinschalige datacenters (digitalisering), city hubs en XS-warehouses (ecommerce), incubators en bedrijfsverzamelgebouwen ('de nieuwe economie').
4. Verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit van bedrijventerreinen:
    a. Focus op verduurzaming (energietransitie, circulariteit en klimaatadaptatie), en op;
    b. Verbetering van de gebruiks-, belevings- en toekomstwaarde en van de multimodale bereikbaarheid.

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

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

Bedrijfskoersen per gebied

De lange termijn ambities voor bedrijfsruimte zijn vertaald naar koersen per gebied voor de korte termijn. Verspreide bedrijfslocaties buiten bedrijventerreinen worden beleidsmatig zo veel mogelijk behouden. Dit betekent dat transformatie naar een andere functie niet is toegestaan. Uitgangspunt is dat deze voorraad aan verspreide bedrijfsruimte zo veel mogelijk op peil wordt gehouden.

Rijnhaven biedt kans nieuwe bedrijfsruimte in het stadscentrum toe te voegen, in en nabij de wijken.

2.3.16 Nota Kantoren Rotterdam

Vastgesteld door de gemeenteraad op 12 maart 2020

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

door:

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

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

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

Kantorenkoers per gebied

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

Op basis van de Rotterdamse ladder voor een toekomstbestendige kantorenvoorraad adviseert de gemeente Rotterdam aan de MRDH en de provincie Zuid-Holland over de medewerking aan een initiatief. De provincie beoordeelt vervolgens – conform de Verordening ruimte – de omvang van het initiatief op basis van de systematiek van de Ladder voor duurzame verstedelijking.

Met de kantorennota wil de gemeente Rotterdam in de periode tot 2030 richting geven aan de ontwikkeling van de Rotterdamse kantorenmarkt. De strategie is uitgewerkt voor 15 deelgebieden in Rotterdam, waarbij verschillen in de economische structuur en specifieke gebiedskwaliteiten zijn meegewogen. In elke kantorenkoers wordt ingegaan op de economische situatie, de situatie op de vastgoedmarkt en de opgaven op het vlak van verduurzaming.

In het kantorenbeleid is de Kop van Zuid een prioritair concentratiegebied, omdat het gebied een belangrijke vestigingslocatie is voor grote bedrijven en succesvolle scale-ups. Door de moderne architectuur en iconen als de Erasmusbrug en Hotel New York heeft het gebied een onderscheidend en positief imago waardoor het nieuwe bedrijven, werknemers en inwoners kan aantrekken.

Groei van de voorraad is wenselijk tot een niveau van 309.000 m² v.v.o. (+ 29.500 m² t.o.v. situatie begin 2019). De bestaande voorraad wordt gekenmerkt door (zeer) grootschalige kantoren, terwijl ook veel kleinere kantoorgebruikers zich in het gebied vestigen. Hiervoor is een toevoeging van kleinschaligere kantoren van toegevoegde waarde. De verduurzamingsopgave is relatief beperkt tot 9 procent van de voorraad. Dit betekent dat in het gebied slechts een klein deel van de kantorenvoorraad (9%) dient te worden geüpgraded om in 2023 te beschikken over ten minste energielabel C.

De Kop van Zuid is één van de logische opvanglocaties voor de overloop uit de binnenstad die kan ontstaan door de verdichting met wonen. Nieuwbouw voor 2030 betreft de ontwikkeling van Baltimore (max. 40.000 m² v.v.o., maar waarschijnlijk veel minder door combinatie met appartementen), de hoek Veemstraat/Posthumalaan met 7.000 tot 10.000 m2 kantoor als voltooiing van het Rijkskantorencomplex Wilhelminahof, en de ontwikkeling van de Rijnhaven (circa 20.000 m² v.v.o. in meerdere kleinschalige kantoren).

2.3.17 Beleidsnota Archeologie 2008-2011, Archeologische Waarden- en Beleidskaart (AWK), lijst met Archeologisch Belangrijke Plaatsen (ABP's), Erfgoedverordening Rotterdam 2020

Vastgesteld door de gemeenteraad op 17 juli 2008, respectievelijk door B&W op 31 januari 2006 en 29 september 2009 en door de gemeenteraad op 21 januari 2021

In 1992 hebben de Ministers van Cultuur van de bij de Raad van Europa aangesloten landen te Valletta (Malta) het Europese Verdrag inzake de bescherming van het Archeologisch Erfgoed ondertekend. Met het Verdrag van Malta is het streven vastgelegd naar onder meer:

- het behoud van het archeologisch bodemarchief ter plaatse (in situ);
- het documenteren van het archeologisch bodemarchief, indien behoud niet mogelijk blijkt;
- het vroegtijdig en volwaardig betrekken van de archeologie bij ontwikkelingen op het gebied van de ruimtelijke ordening;

- het verbreden van het draagvlak voor de archeologie;
- het toepassen van het beginsel 'de verstoorder betaalt'.

De afspraken van Malta zijn verwerkt in de Wet op de archeologische monumentenzorg, die op 1 september 2007 in werking is getreden. Het zwaartepunt van het archeologiebeleid is bij gemeenten komen te liggen. In een bestemmingsplan moet een gemeente aangeven welke archeologische waarden mogelijkerwijs aan de orde zijn.

Rotterdam draagt sinds 1960 zorg voor het eigen archeologisch erfgoed en is in het bezit van een door het rijk verleende opgravingsbevoegdheid. Het doel van het Rotterdamse archeologiebeleid is: (1) te zorgen voor het behoud van archeologische waarden ter plaatse in de bodem; (2) te zorgen voor de documentatie van archeologische waarden indien behoud ter plaatse niet mogelijk is; (3) te zorgen dat de resultaten van het archeologisch onderzoek bereikbaar en kenbaar zijn voor derden. De gemeente Rotterdam bezit een vastgestelde Archeologische Waarden- en Beleidskaart (AWK), een vastgestelde Beleidsnota Archeologie 2008-2011 en een vastgestelde lijst met Archeologisch Belangrijke Plaatsen (ABP's), die opgenomen zijn in de eveneens vastgestelde Erfgoedverordening Rotterdam 2020. Genoemde beleidsinstrumenten moeten een tijdige en volwaardige inbreng van archeologische belangen bij ruimtelijke ontwikkelingen waarborgen.

2.3.18 Beleidsnota "Erfgoedagenda Rotterdam 2017-2020"en de Erfgoedverordening Rotterdam 2020

Vastgesteld door de gemeenteraad op 22 december 2016 respectievelijk 28 januari 2021

Rotterdam heeft een inmiddels volwassen monumententraditie. Er is sprake van een toenemend historisch bewustzijn in de stad. De karakteristieke vermenging van tijdlagen en de daarbij horende afwisseling van oud en nieuw zorgt voor een belangrijke en onderscheidende identiteit van het stadsbeeld.

In de beleidsnota Erfgoedagenda Rotterdam 2017-2020 wordt de visie op het Rotterdams gebouwde erfgoed en de hieruit voortvloeiende ambities beschreven. Rotterdam verbindt de zorg voor behoud van het gebouwd erfgoed met de hedendaagse opgaven van de stad. Ingezet wordt op bescherming, behoud en hergebruik, en instandhouding van erfgoed. Steeds vaker wordt cultuurhistorie gekozen als uitgangspunt voor (gebieds-)ontwikkelingen, waardoor de historische gelaagdheid van de stad behouden blijft voor toekomstige generaties. Het wettelijke instrumentarium hiervoor is de Erfgoedverordening Rotterdam 2020. Daarnaast wordt gebruik gemaakt van het planologisch instrumentarium.

Hoofdstuk 3 Beschrijving van het plangebied

3.1 Archeologie

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

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

3.1.2 Bewonersgeschiedenis

Het plangebied omvat delen van de voormalige buitengorzen van de grondheerlijkheid van Charlois, de zo genoemde Hillegorzen, weiland en rietland. De Rijnhaven werd (als één van de eerste havens van Rotterdam op de zuidoever van de Nieuwe Maas) aangelegd tussen de jaren 1887 en 1895.

De ondergrond van het plangebied bestaat uit kom- en oeverafzettingen op een afwisseling van Hollandveen en Afzettingen van Gorkum. In een deel van het gebied heeft diepe erosie door de Maas plaatsgevonden. Tijdens de aanleg van de Willemsspoortunnel zijn door het Bureau Oudheidkundig Onderzoek Rotterdam in deze erosie-afzettingen vondsten van verspoeld aardewerk uit het Neolithicum, de IJzertijd, de Romeinse tijd en de Middeleeuwen (8e-12e eeuw) gedaan. Het geeft aan dat de oevers van de Maas vanouds aantrekkelijk waren voor bewoning.

Het Maasmondgebied heeft zwaar te lijden gehad van overstromingen aan het einde van de 12^{e} eeuw. Mogelijk is het gebied van het eiland Feyenoord bij het (her)bedijken van het verloren gegane gebied buiten de toen ontstane grote polder Riederwaard komen te liggen. De Riederwaard zelf ging uiteindelijk in 1373 ten onder. Ten zuiden van het plangebied vonden vanaf de 15^{e} eeuw herbedijkingen plaats (Hillepolder).

Het eiland Feyenoord lag ten noorden van het plangebied. Dit eiland, dat omgeven werd door de Nieuwe Maas en het Zwaansgat, wordt reeds in 1441 vermeld. Oorspronkelijk was het als opwas slechts 13 morgen groot. Door aanpoldering en aanplemping was het in 1814 uitgegroeid tot een gebied van wel 167 morgen groot.

3.1.3 Archeologische verwachting

In het gebied waar de oude kom- en oeverafzettingen en het veen nog aanwezig zijn, kunnen bewoningssporen vanaf het Neolithicum aanwezig zijn. Tot de havenbodem zijn alle oudere bodemlagen uiteraard verdwenen, maar in de diepere ondergrond kunnen nog archeologische waarden aanwezig zijn.

3.1.4 Aanbevelingen

Waarde - Archeologie 1

Voor het gehele plangebied (Waarde - Archeologie 1) geldt een bouwregeling en een omgevingsgunning voor bouw- en graafwerkzaamheden die dieper reiken dan de onderwaterbodem en die tevens een terreinoppervlak beslaan groter dan 100 vierkante meter.

3.2 Stadsgezichten en Monumenten

3.2.1 Algemeen

De gemeente Rotterdam kent een groot aantal panden en gebieden die vanwege cultuurhistorische waarden worden beschermd. Voor de bescherming wordt gebruik gemaakt van bestaand instrumentarium - Erfgoedwet (2016) en Erfgoedverordening Rotterdam 2020. Daarnaast krijgen rijks beschermde stadsgezichten, wederopbouwaandachtsgebieden en beeldbepalende panden op de verbeelding en in de regels van een bestemmingsplan de dubbelbestemming "Waarde - Cultuurhistorie".

Rijksmonumenten (RM) en Gemeentelijke monumenten (GM)

Een rijks- of gemeentelijk monument kan zijn een gebouw, water, terrein of een ander object dat van nationaal belang is, 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 (2016) en de Erfgoedverordening Rotterdam 2020. Bij een monument gaat het om één gebouw of complex, zowel buiten als van binnen. Als vanzelfsprekend is het verboden om wijzigingen aan te brengen aan een beschermd monument zonder vergunning.

Beschermde stadsgezichten (BS)

Rotterdam kent door haar stedelijke omgeving alleen beschermde 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 van voor 1945. Na aanwijzing van een beschermd stadsgezicht dient er binnen twee jaar een bestemmingsplan beschikbaar te zijn waarin de historische kwaliteiten en de relatie tot eventuele toekomstige ontwikkelingen vastliggen.

Wederopbouwaandachtsgebieden

Naast de van rijkswege beschermde stadsgezichten kent Rotterdam twee wederopbouwaandachts-gebieden van nationaal belang. Verder heeft de gemeente in de binnenstad een aantal wederopbouw-aandachtsgebieden 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 wettelijke bescherming.

Beeldbepalende objecten (BO)

In Rotterdam is een groot aantal gebouwen te vinden die geen status hebben als monument, maar wel cultuurhistorisch waardevol zijn, zogenaamde beeldbepalende objecten. Voor deze panden geldt geen wettelijke bescherming, maar de gemeente zet zich wel in om de waarden van deze panden te behouden.

3.2.2 Monumenten en objecten in het plangebied

Voor de Rijnhaven en omgeving is in 2018 een uitgebreide cultuurhistorische verkenning uitgevoerd. *(Flexus Architectuur Welstand & Cultuurhistorie, in opdracht van Gemeente Rotterdam, juli 2018)*

Rond het plangebied zijn in het Rijnhavengebied cultuurhistorisch waardevolle objecten uit het havenverleden aanwezig. Dit zijn objecten met een status als rijks- of gemeentelijk monument. Er zijn echter ook objecten die deze status (nog) niet hebben, maar als herinnering aan de rijke geschiedenis van de haven toch een hoge waarde bezitten. Zij kunnen bovendien een belangrijke ‘bouwsteen’ bij de transformatie van dit gebied zijn.



Naast de objectmatige cultuurhistorische bouwstenen zijn er ook waardevolle stedenbouwkundige structuren in het Rijnhavengebied aanwijsbaar. Hoewel deze niet altijd in eerste instantie tot de verbeelding spreken, zijn zij van groot belang voor de instandhouding van de (historische) leesbaarheid van het havenbassin en zijn omgeving.

Ook in de kadewanden drukt zich de geschiedenis van de havenkom uit. Aan de uiterste oostzijde, bij de Hillelaan, juist vóór metrostation Rijnhaven, resteert nog een deel van de eerste kadewand uit 1901.



detail van foto De Eersteling met kademuur Rijnhaven Oostzijde, vooroorlogs, SAR

Dit betreft de oudste kadewand aan de Hillelaanzijde. Deze kadewand werd vanouds gekenmerkt door een houten funderingsvloer op houten palen en de toepassing van koningsstijlen en remmingwerken vóór de kadewand. De kadewand zelf was opgebouwd uit basaltblokken. Aan deze kadewand wordt in de cv een hoge cultuurhistorische waardering gegeven.

Advies uit de c.v.:

In het rapport worden op diverse niveaus en thema's adviezen gegeven. Zoals bijvoorbeeld: handhaaf de omtrek/contour van de haven. Neem deze mee bij nieuwe stedenbouwkundige invullingen en maak deze ervaarbaar door afleesbare posities van rooilijnen, maaiveldhoogtes en door – bij dempingen – het handhaven van kadewandcontouren en een aaneensluiten van land en water op zodanige wijze dat de demping als latere ingreep afleesbaar blijft.

In de verdere planontwikkeling worden deze adviezen zo veel mogelijk meegenomen/verwerkt. Niet alles kan worden overgenomen of behouden, zoals die kadewand uit 1901, die achter/onder de landaanwinning verdwijnt.

Tijdens de demping worden materialen met een historische waarde verwijderd. Deze materialen bestaan uit bolders, deksloven en de basaltbekleding. Deze materialen worden opgeslagen in het Merwe-Vierhavensgebied met als doel deze opnieuw te gebruiken in het toekomstige park.

In dit bestemmingsplan worden er geen objecten of structuren extra beschermd naar aanleiding van de

adviezen uit dit rapport i.r.t. de beoogde gebiedsontwikkeling.

3.3 Huidige situatie Rijnhaven

Initiatieven

Voor de Rijnhaven zijn sinds de Kop van Zuid-ontwikkeling vele ideeën, (tijdelijke) initiatieven en plannen langsgekomen. Tot nu toe is weinig succesvol gerealiseerd, op een paar tijdelijke evenementen en initiatieven na. De opeenvolgende crises en het afhaken van partijen hebben geleid tot het einde van de eerder beoogde planontwikkelingen. Ook de aanbesteding van een gebiedsconcessie voor de Rijnhaven in 2013 kon niet worden gegund.

De Rijnhaven werd vervolgens gereserveerd voor de eventuele huisvesting van de World Expo 2025. De Nederlandse regering heeft het Rotterdamse bid echter niet gesteund, waarmee de kans op de World Expo in de Rijnhaven is verdwenen.

Terwijl er op Katendrecht volop wordt gebouwd en de Wilhelminapier op een termijn van enkele jaren wordt afgerond, wil Rotterdam de volgende stap zetten in de ontwikkeling op Zuid met de ambitie voor de ontwikkeling van de Rijnhaven.

De Rijnhaven kan volgens het Masterplan ook ruimte bieden voor het toevoegen van sociale woningbouw. De verdichtende stad heeft ook meer en een aantrekkelijk ingericht openbaar gebied nodig. Zeker in de directe omgeving van de Rijnhaven is reeds sprake van intensief bebouwd stedelijk gebied. Het toevoegen van een stedelijk park kan een antwoord geven op behoeften van velen. Het kan een afwisselend “Rondje Rijnhaven” opleveren, een uniek stedelijk recreatief gebied voor Rotterdammers en bezoekers van de stad.



Rijnhaven anno 2021

Bestemmingsplan

Het bestemmingsplan uit 2009 is de eerste herziening van het bestemmingsplan uit 1991. Om te kunnen voorzien in de parkeerbehoefte in het gebied (met name de Wilhelminapier) lag het in de bedoeling onder de kade aan de Rijnhaven een parkeergarage te bouwen. De kade dient hiervoor met maximaal 100 meter verbreed te worden om het zicht over de lengte van de Rijnhaven open te houden.

Alhoewel er strikt genomen geen strijdigheid was met het bestemmingsplan 'Kop van Zuid' uit 1991, is de herziening van 2009 aangegrepen om de benodigde ruimte voor de parkeergarage volledig op de verbeelding weer te geven. De bebouwingsmogelijkheden van de kade boven de parkeergarage zijn verkleind. Tevens is het mogelijk gemaakt om in het water van de Rijnhaven binnen een zone van 50 meter uit de nieuwe kade, een in het water gesitueerde gebouwde recreatieve publieksvoorziening (bijvoorbeeld een duikcentrum) te realiseren.

Het onbebouwde gebied van de Kop van Zuid is volgens de beschrijving in hoofdlijnen bedoeld voor onder meer toeristisch-recreatieve voorzieningen. De aanwezigheid van de river en de diverse havens bieden mogelijkheden voor watergebonden recreatie: een jachthaven, veerdiensten, watertaxi's, promenades en dergelijke. De randen van de havens op de Kop van Zuid, vooral de Rijnhaven, hebben voor de nadere invulling het thema 'Wereldhavencentrum' meegekregen. Hierbij wordt onder meer gedacht aan een haveninformatiecentrum van het gemeentelijk Havenbedrijf, een afvaart van (draagvleugel-)boten naar het westelijk havengebied en Hoek van Holland, de aanleg van boorplatforms, een 'rivierbus' als aanvullend openbaar vervoer tussen linker- en rechteroever.

3.4 Stand van zaken ontwikkeling Wilhelminapier

De feitelijke ontwikkeling van de Wilhelminapier is opgestart met de herbestemming van een aantal historische gebouwen op de Wilhelminapier, stuk voor stuk rijksmonumenten. De bekendste is ongetwijfeld het Hotel New York, het voormalige hoofdkantoor van de Holland Amerika Lijn (HAL) dat eind jaren negentig na een periode van leegstand een hotel- en restaurantfunctie heeft gekregen.

Een paar decennia later resteren er nog drie grote ontwikkellocaties op de Wilhelminapier.

Aan de Wilhelminakade is tussen het World Port Centre en de Cruiseterminal ontwikkelruimte voor 'Baltimore'. Dit wordt een nieuwe toren met mogelijk 102.000 m² aan gemengd programma – appartementen, kleinschalige kantoorruimte, een restaurant en recreatieve voorzieningen – op de Wilhelminapier in Rotterdam. Het gaat nu nog om een haalbaarheidsstudie naar een gebouw met een hoogte tot 175 meter voor de 'Baltimore' (Peter Stuyvesant Building).

Tussen 'Las Palmas' en Hotel New York ligt de ontwikkellocatie 'Chicago'. Op deze locatie kan een nieuw hotel gerealiseerd worden met overige stedelijke functies zoals horeca, cultuur en ontspanning en lichte bedrijvigheid, maar een woongebouw is niet uitgesloten. Het bouwprogramma bedraagt circa 21.000 m^2.

Tussen 'Boston & Seattle' en het nieuwe Luxortheater is begonnen met de ontwikkeling van 'Philadelphia en Havana' (The Sax). Het gaat hier om de laatste twee woontorens (van zo'n 100 en 175 m hoog) die aan de zuidzijde van de Wilhelminapier komen, met mogelijk een totaaloppervlak tot zo'n 100.000 m^2. De ondergrondse garage van 'Boston & Seattle' loopt door onder het kavel van Philadelphia. Bovengronds is tussen beide torens tot aan het dakterras op de 8^e verdieping sprake van een geavanceerd parkeersysteem voor personenauto's.

3.5 Stand van zaken ontwikkeling Zuidkade

Het kantorenprogramma is door de realisatie van de Wilhelminahof (o.a. belastingkantoor en het gerechtsgebouw) tussen de Posthumalaan en de Laan op Zuid voor een belangrijk deel ingevuld. Met de ontwikkeling van de locatie Wilhelminahof aan de Veemstraat/hoek Posthumalaan is de ontwikkeling van deelgebied Zuidkade min of meer compleet.

De ontwikkellocatie is deel van de Wilhelminahof t.p.v. de tijdelijke horecakeet en een parkeergarage. Het nieuwe gebouw is maximaal 150 meter hoog en biedt ruimte aan ongeveer 300 tot 500 appartementen. Daarnaast zal een deel van het programma worden gerealiseerd als uitbreiding van kantoren van de Wilhelminahof. In de plint is ruimte voor maatschappelijke functies, bedrijfsruimte en horeca. De locatie omvat maximaal zo'n 50.000 m^2 b.v.o. inclusief parkeergarage.

3.6 Stand van zaken ontwikkeling Katendrecht

Op het schiereiland Katendrecht, ten zuiden van het bestemmingsplan Rijnhaven, zijn in de afgelopen jaren meerdere nieuwbouwprojecten gerealiseerd. Een aantal projecten is in 2022 nog in aanbouw en van andere is de planvorming nog bezig. Deze projecten liggen voor het grootste deel in het oosten (de pols) van Katendrecht, dat samen met de Kop van Zuid (Wilhelminapier) en de Rijnhaven wordt ontwikkeld als het zuidelijk deel van het stadscentrum.

In het zuidelijk deel van het polsgebied (ten zuiden van de Brede Hilledijk) is de ontwikkeling het meest ver. Hier zijn de projecten Musa, Cobana en De Groene Kaap al gerealiseerd. Naast woningen zijn in deze projecten ook verschillende voorzieningen aanwezig. Ook Fenix I is al opgeleverd. Daarin zijn boven loftwoningen aanwezig en beneden (in de monumentale Fenixloods) is ruimte voor cultuur en ondernemingen.

Fenix II (het andere deel van de Fenixloods) wordt verbouwd tot een ruimte voor cultuur (o.a. het Landverhuizersmuseum), horeca en bedrijfjes, met op het dak een markant uitkijkpunt. Aan de Maashaven is het Havenkwartier in aanbouw.

In het noordelijk deel van het polsgebied (tussen de Rijnhaven en de Brede Hilledijk) vindt de meest omvangrijke nieuwbouwontwikkeling plaats. In dit gebied is de ontwikkeling het minst ver, en voor een deel nog niet duidelijk. The View I, dat uit twee delen bestaat, is in aanbouw. Het westelijk deel (Bayhouse) bestaat uit woningen boven een commerciële plint. Het oostelijk deel vormt een geheel met The View II. Hier wordt o.a. een hotel en detailhandel gerealiseerd. Bij The View II, bestaande uit een woontoren op een commerciële plint, waarin detailhandel in het dagelijks segment een plek krijgt, is de procedure voor de omgevingsvergunning gestart. Het Santos pakhuis (een Rijksmonument) zal transformeren tot een vestiging van designewarenhuis Stilwerk. De vergunning hiervoor is verleend en de bouw is gestart.

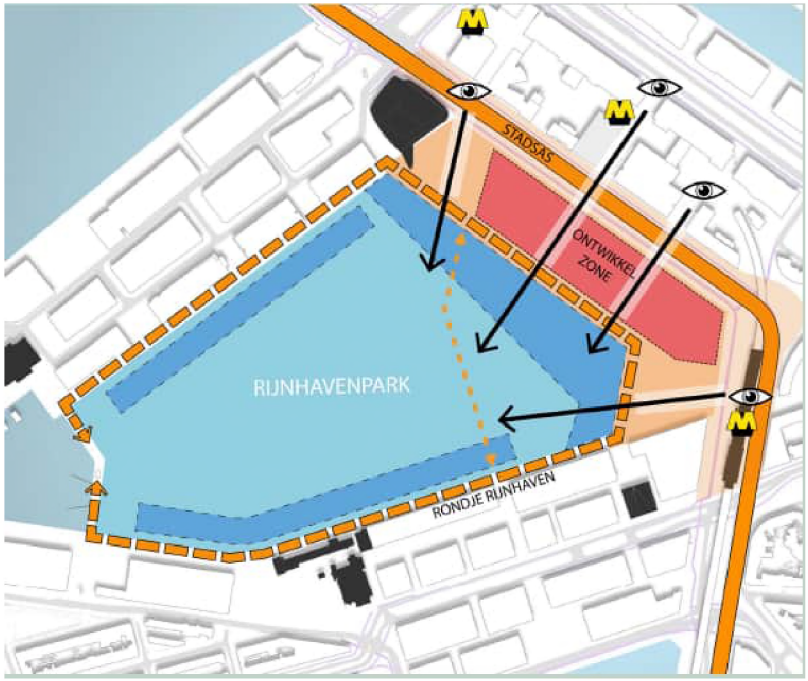
Aan de Rijnhaven is het graan verwerkende bedrijf Codrico gelegen. Een deel van dit bedrijf (De Meelfabriek Latenstein) is een Rijksmonument. De verplaatsing van dit bedrijf en een ontwikkeling met een groot aantal woningen en overig programma wordt voorzien. Voor deze ontwikkeling zal een projectbestemmingsplan worden opgesteld.

Aan de oostkant van de Maashaven wordt een park met natuurvriendelijke getijdenoevers aangelegd. Het eerste deel van de aanleg (de waterbodemsanering) is al uitgevoerd. De volgende stap is het ophogen tot boven de waterlijn.

Hoofdstuk 4 Planbeschrijving

4.1 Inleiding

Rotterdam heeft de ambitie om de oude overslaghaven Rijnhaven een nieuwe toekomst te geven en te ontwikkelen tot een tot een aantrekkelijk woon- en werkgebied met onder meer kantoorruimte, maatschappelijke voorzieningen, horeca en een stadspark met strandjes. De studies gaan verder dan de mogelijkheden die het bestemmingsplan uit 2009 biedt. Het plan uit 2009 biedt slechts de mogelijkheid om een ondergrondse parkeergarage in de Rijnhaven te realiseren, met op het dak hiervan een publiek park en in de oksel van de Rijnhaven een markant gebouw. De vastgestelde ambitie voor de Rijnhaven ligt hoger.



Afbeelding uit het Masterplan Rijnhaven: Essentie van de gebiedsontwikkeling

De essentie van de gebiedsontwikkeling Rijnhaven is het realiseren van een hoogstedelijk en gemengd stuk stad met:

- een ruimtelijke structuur met ruimte voor ontwikkeling van gebouwen, een stadspark en wateroppervlak (contouren park en drijvende zones zijn daarbij het uitgangspunt);
- bouwvelden, die het stedelijk weefsel vormen en de aangrenzende openbare ruimte inkaderen. Het principe gaat uit van alzijdige en samengestelde bouwblokken waar het programma en allerlei benodigde voorzieningen in gerealiseerd kunnen worden, zonder dat er achterkanten ontstaan;
- bebouwing in een hoge dichtheid met een gemengd stedelijk programma (méér dan alleen wonen);
- een stadspark als voorziening voor de stad;
- het rondje Rijnhaven als het stadspark rond een groots open wateroppervlak;
- het beleefbare, betreedbare en aanraakbare water als dé aantrekkingskracht en onderscheidende kwaliteit van het gebied;
- twee pleinen in de 'oksels' als entrees vanaf de stadsas en metrostations;
- behoud van belangrijke zichtlijnen, cultuurhistorie van het bekken met de havensfeer;
- een herinrichting van de infrastructuur Posthumalaan/Hillelaan als stadsboulevard (minder doorgaand autoverkeer);
- metrostations die worden opgewaardeerd tot mobiliteitshubs waar alle vormen van (deel-) mobiliteit aangeboden worden.

De Posthumalaan wordt een echte stadsboulevard waarlangs aan de westzijde een nieuw hoogstedelijk milieu ontstaat met een bouwprogramma tot 350.000 m^2 b.v.o. (excl. parkeren). Het programma bestaat

uit woningen, maatschappelijke voorzieningen, horeca, winkels, werkplekken en vrijetijdsvoorzieningen. Dit programma krijgt een plek in een drietal samengestelde bouwblokken waarvan de basis (de Rotterdamse laag) maximaal 40 meter hoog is en waaruit zes hoogbouwtorens rijzen. Maximaal driekwart van het te realiseren programma is wonen in diverse segmenten, in totaal gaat het om maximaal 3.000 woningen. De blokken staan langs het nieuw te realiseren stadspark, dat deels op nieuw land en deels drijvend in het havenbekken ligt.



Impressie (ontwerp)bestemmingsplan (2022)

4.2 Opzet van het plan

Het bestemmingsplan Rijnhaven is flexibel van opzet en gericht op transformatie van het havenbekken naar een aantrekkelijk stedelijk gebied.

4.3 Ontwikkelingen

4.3.1 Verdichten: drie hoogstedelijke bouwblokken langs de Posthumalaan

Het Masterplan Rijnhaven zet in op het realiseren van een nieuw, hoogstedelijk milieu, voor een groot deel bestaande uit woningen, aangevuld met kantoren, bedrijfsruimtes, commerciële voorzieningen (horeca, winkels, en vrijetijdsvoorzieningen) en maatschappelijke voorzieningen. Voor de onderzoeken in het bestemmingsplan worden de nieuwste studies gebruikt waarin gerekend is met een programma, tot 350.000 m^2 b.v.o. exclusief parkeren in drie blokken langs de Posthumalaan, met maximaal 3.000 woningen.

De Posthumalaan wordt een echte centrumboulevard. De nieuwbouw bestaat uit drie samengestelde bouwblokken waarvan de basis (de Rotterdamse laag) maximaal 40 meter hoog is en waaruit zes hoogbouwtorens stijgen die een hoogte krijgen oplopend van maximaal 120 meter aan het park, 200 meter nabij metrostation Rijnhaven, tot maar liefst 250 meter nabij metrostation Wilhelminaplein.



Impressie met proefverkaveling van de gebiedsontwikkeling Rijnhaven (beeld februari 2022)

4.3.2 Vergroenen: twee pleinen en een stadsparkmet strandjes

Het masterplan geeft een nieuwe invulling aan het vooralsnog lege Rijnhavenbekken. Naast de bebouwing aan de Posthumalaan komen twee pleinen en een stadspark met strandjes. Het stadspark 'Rijnhavenpark' geeft invulling aan het programma Rivieroevers en hoort bij de grote stadsprojecten voor de buitenruimte van de stad.



Impressie schetsontwerp park (2021)

In het Masterplan is aangegeven dat de Rijnhaven bij uitstek een antwoord kan geven aan de behoefte van inwoners en bezoekers aan kleinschalige recreatieve activiteiten op het water, zoals zwemmen, varen en kleinschalige evenementen. Daarmee keert het gebruik van het water weer terug, maar dan op een hedendaagse manier.

Voor de pleinen geldt dat ze direct verbonden zijn met de Rijnhaven. De pleinen zijn verschillend van karakter, inrichting en programmering. Het plein bij Luxor is meer formeel, gericht op cultuur en ontspanning met ruimte en voorzieningen voor evenementen. Het plein bij metrostation Rijnhaven is meer gericht op dagelijks gebruik en sluit aan op de behoeften van de omliggende stadswijken.

Voor het strand geldt dat sprake is van een ultieme publieke ruimte! Het park is de ideale plek om te slenteren, om in de zon te zitten en/of naar het water van de Rijnhaven te staren. Het is een multifunctioneel park met zitgelegenheden, wandel- en fietspaden. Het park nodigt uit tot sportief bewegen, spelen, ontmoeten en ontspannen.

Aansluitend op de pleinen en promenades rondom de bebouwing en op het programma in de plinten is ruimte voor kleinschalige evenementen. In het park kunnen verschillende kleine tot middelgrote festiviteiten georganiseerd worden. Het Masterplan geeft verder aan dat in de programmering een belangrijk accent ligt op toegankelijke gratis events. En dat de geluidsbelasting voor omwonenden een aandachtspunt is.

Het idee bestaat om delen van het Rijnhavenpark, zoals pleinen, het (drijvend) park en waterbekken te benoemen als specifieke evenementenlocatie. Dat kan nu niet gerealiseerd worden, omdat de inrichting van het terrein nog niet vaststaat. Zodoende kan dit terrein niet als locatieprofiel op basis van het Evenementenbeleid worden onderzocht en kunnen geen aantallen en typen evenementen worden vastgesteld.

4.3.3 Drijvend kantoorgebouw Klimaatcentrum

In 2021 is het Floating Office Rotterdam (FOR) opgeleverd. Het FOR is onderdeel van het tijdelijk toegestaan programma. Het is een drijvend paviljoen van drie bouwlagen, ontsloten vanaf de Antoine Platekade. Het paviljoen is gebouwd naar aanleiding van de wens om het hoofdkantoor van het Global Centre on Adaptation (GCA) te willen huisvesten in Rotterdam. Het GCA is een door de Verenigde Naties geïnitieerde en door het Rijk ondersteund internationaal klimaatadaptatienetwerk. Het paviljoen biedt ruimte voor kantoren (naast GCA ook andere gebruikers), een vergaderruimte en een restaurantfunctie. De omgevingvergunning voor het FOR is voor 10 jaar verleend.

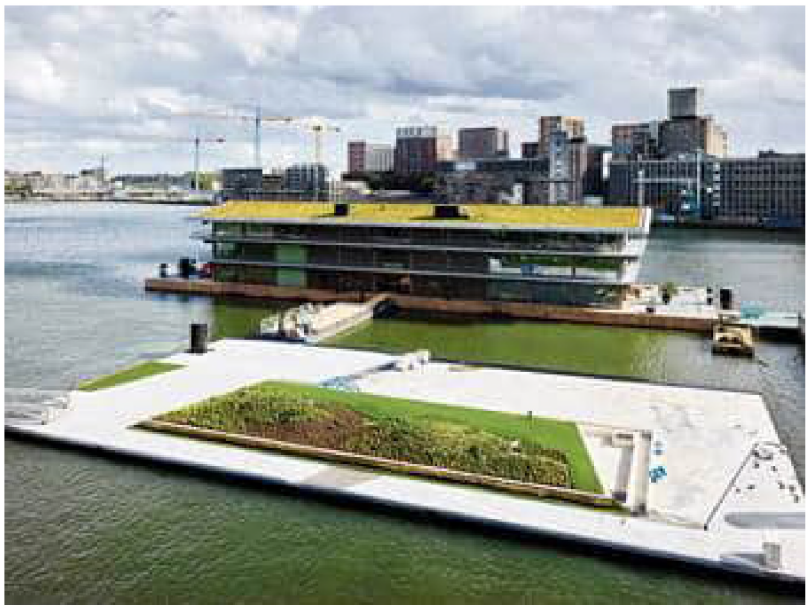


Foto 2021 FOR, met op de voorgrond eerste deel drijvend park

4.3.4 Publiekstrekker

Midden in de Rijnhaven is ruimte voor een publiekstrekker, die een (combinatie)bezoek aan het park en/of het gebied nog aantrekkelijker en interessanter maakt. Die een bestemming toevoegt in het rondje Rijnhaven met al zijn diverse functies/bestemmingen en een extra route mogelijk maakt in het stadspark. Het gebouw dient een iconische uitstraling/architectuur te hebben, daar midden op het water.

De ontwikkeling van de publiekstrekker is onderdeel van bestemmingsplan Rijnhaven gaat uit van een maximaal bouwprogramma van 15.000 m^2 b.v.o.

4.3.5 Horecagebiedsplan Feijenoord 2019-2021

In het huidige horecagebiedsplan voor Feijenoord is de ontwikkeling van de Rijnhaven nog niet opgenomen. Het nieuwe horecagebiedsplan Feijenoord 2022-2024 zal worden afgestemd met de wijkraden voor Katendrecht en Kop van Zuid en staat voor 2022 gepland. De oplevering van Rijnhaven zal naar verwachting na het Horecagebiedsplan Feijenoord 2022-2024 plaatsvinden. Het bestemmingsplan zal het Masterplan volgen voor wat betreft de ontwikkelwensen voor horeca. De typologie van de horeca wordt niet in het bestemmingsplan bepaald, maar aan de hand van het nog op te stellen en af te stemmen horecagebiedsplan.

4.3.6 Kades met aansluitingen op de omgeving

Langs de Antoine Platekade sluit het plangebied Rijnhaven aan op de Wilhelminapier, waarin de ontwikkeling van Philadelphia en Havana (The Sax) is opgenomen. Langs de Posthumalaan sluit het plangebied aan op de Zuidkade. Beide kades zijn onderdeel van bestemmingsplan Kop van Zuid. De herinrichting rond het Luxortheater en de Posthumalaan zijn in Kop van Zuid mogelijk gemaakt. De historische oostelijke kade nabij metrostation Rijnhaven is onderdeel van bestemmingsplan Afrikaanderwijk.

Langs de Rijnhavenkade sluit het plangebied aan op de ‘pols’ van Katendrecht met daarin de ontwikkeling van The View 1 en 2 en ook op de gebiedsontwikkeling van Codrico. De Rijnhavenbrug is onderdeel van het bestemmingsplangebied Rijnhaven.

4.4 Mobiliteit, verbindingen en bereikbaarheid

4.4.1 Toename aandeel fiets en OV

Ruimtelijke ontwikkelingen leiden tot meer verkeersbewegingen. Deze verkeersbewegingen worden afgewikkeld met de auto, fiets en het openbaar vervoer. Het beleid van de gemeente Rotterdam is erop gericht om een betere balans te krijgen tussen de verkeersmodaliteiten. En daarmee zo veel mogelijk van de verkeerstoename te laten plaatsvinden met de fiets en het openbaar vervoer (inclusief lopen) en om de groei van het autoverkeer te beperken. Waar we in het verleden ervoor kozen om de auto maximaal te faciliteren kiezen we er nu vaker voor om meer ruimte en prioriteit te geven aan langzaam verkeer en OV. Hiervoor heeft de gemeente begin 2020 de Rotterdamse Mobiliteitsaanpak (RMA) vastgesteld. De afgelopen tien jaar zijn de fietsverplaatsingen en verplaatsingen met het openbaar vervoer sterk toegenomen in de binnenstad. Het aantal autoverplaatsingen is in deze periode niet toegenomen. Het aandeel fiets en OV in het totaal aantal verplaatsingen neemt in de toekomst toe ten opzichte van het aandeel auto. Zo is in 2040 het aandeel fiets 38% (in 2016 29%), het aandeel OV 34% (in 2016 29%) en auto 28% (in 2016 42%). Dit betekent ook dat er een betere balans moet komen tussen deze vervoerswijzen en dat de ruimte voor het verkeer anders moet worden verdeeld.

4.4.2 Vrijstelling parkeereis

Gebiedsontwikkeling Rijnhaven zet dan ook in op duurzame gezonde mobiliteit. Rijnhaven is met de ligging langs de metrostations Wilhelminaplein en Rijnhaven zeer goed bereikbaar met het OV. Het gebied is door de aanwezige fietsinfrastructuur (en toekomstige fietsparkeervoorzieningen) ook goed met de fiets te bereiken. Er wordt ingezet op een verbetering van de metrostations Rijnhaven en Wilhelminapier en upgrade naar een (deel)mobilityhub. Streven is om de autoparkeerbehoefte vanuit het project te beperken (en daarmee minder autoritten). Het Rotterdams parkeerbeleid biedt daarvoor ruimte door middel van vrijstellingsmogelijkheden op de parkeereis (zoals nabijheid OV-stations, extra fietsparkeercapaciteit en inzet op deelmobiliteit). Dit is vastgelegd in het bestuurlijk vastgestelde document 'Beleidsregeling Parkeernormen auto en fiets gemeente Rotterdam 2018' waarin de parkeernormen voor zowel auto's als fietsen zijn opgenomen.

Het vigerend parkeerbeleid maakt het voor een ontwikkelaar mogelijk om vrijstelling van minimaal 30% tot maximaal 80% van de parkeereis te krijgen. Dit kan door het aanwezige OV beter te benutten en deelmobiliteit en *'mobility as a service'* in te zetten. Vanuit het mobiliteitsbeleid sturen we aan op een minimale parkeereis van 50% (en dus niet 30% als minimum). Dit resulteert in minder noodzakelijke parkeerplaatsen en minder autoritten. Deze ambitie wordt meegenomen in het tenderproces met de beoogde ontwikkelaars. De parkeervoorzieningen worden ondergronds of in de gebouwen gerealiseerd. Zie verder 4.5.11 Parkeerregeling.

4.4.3 Strategie mobiliteit Rijnhaven

Voor de gebiedsontwikkeling Rijnhaven, zijn ten behoeve van het masterplan en het bestemmingsplan diverse modelstudies gedaan met verkeersmodellen. In de studies is gekeken naar referentiesituaties, en meerdere scenario's en varianten. De studies zijn gebruikt om antwoord te geven op de vraag wat de aanvullende effecten zijn van de doorontwikkeling van de Kop van Zuid en Katendrecht. De verwachting is dat dit oplosbaar is door in te zetten op een gebiedsgerichte mobiliteitsstrategie, rekening houdend met het Stedelijk Verkeersplan Rotterdam, de OV-visie en de RMA.

De verkeers- en milieueffecten kunnen worden bepaald met een verkeersmodel. De verkeerscijfers voor de rekenmodellen komen uit het verkeersmodel V-MRDH 2.6. Dit is het verkeersmodel van de metropoolregio Rotterdam - Den Haag. Het is een multimodaal verkeersmodel dat in deze regio wordt gebruikt voor het prognosticeren van verkeer ten behoeve van een bestemmingsplan. Voor dit bestemmingsplan zijn alle ontwikkelingen van het bestemmingsplan vertaald naar verkeersaantallen. Hierbij is voor de Kop van Zuid en Katendrecht, naast programma Rijnhaven, ook rekening gehouden met relevante ontwikkelingen als View 1, View 2, Fenix II, Santos, For, Maritiem Centrum en Codrico. Met de mobiliteitsstrategie als input is een verkeersmodelstudie met verschillende modelscenario's uitgevoerd waarvan de resultaten onder meer voor milieuonderzoeken worden ingezet. Hierbij zijn vooral de effecten van de gebiedsontwikkeling Rijnhaven voor de toekomstige verkeersafwikkeling op de Posthumalaan en het omliggende wegennet belangrijk.

Het implementeren van het transitiebeleid zorgt voor een daling van autoritten naar 86,5% ten opzichte van het 'Null-scenario' (scenario zonder gebiedsontwikkeling Rijnhaven) voor het prognosejaar 2030. Dit ligt, net als voor geheel Rotterdam, onder het niveau van 2016. De afname van autoritten komt terug in de toename van OV- en fietsritten, welke respectievelijk met 15,5 en 28,7% toenemen.

4.4.4 Conclusie: Duurzame groei binnen transitiescenario mogelijk

Bij het implementeren van het maximale programma van Rijnhaven (bij 3000 woningen en 2340 arbeidsplaatsen) zien we effecten. Voornamelijk de verkeersintensiteiten op de Posthumalaan, Veemstraat, Stieltjesstraat en Willemsbrug nemen verder toe. Daarnaast is ook een groei op de Brede Hilledijk en Laan op Zuid te bemerken. De verkeersintensiteiten op de Erasmusbrug nemen, ondanks het toevoegen van het maximale programma, niet noemenswaardig toe. Het maximaal ruimtelijk programma vergroot de druk op het onderliggend wegennet. Onder het 'trendscenario' neemt het aantal overbelaste kruispunten toe. Daarom is het wenselijk, en werkt de stad aan het 'transitiescenario', om daarmee de maximale ruimtelijke groei op een duurzame manier te realiseren, zonder extra knelpunten op het onderliggende wegennet te realiseren.

Uit onderzoek blijkt dat realisatie van de bouwplannen in de zogenaamde 'worst case'-situatie op een

gemiddelde weekdag leidt tot een verkeersgeneratie van 8.400 motorvoertuigen per etmaal.

	Nr	Naam	2016	2030H Trend RH MaximaalPlus
Rijnhaven gerelateerd	101	Ontsluiting Rijnhaven	0	8.400
	102	Posthumalaan	25.500	20.400
	105	Wilhelminakade	15.400	19.000
	106	Laan op Zuid	15.400	23.600
	107	Veemstraat	7.100	8.300
	109	Stieltjesstraat	5.900	9.800
	112	Brede Hilledijk	6.500	14.300
	114	Brede Hilledijk	6.600	9.000
	116	Laan op Zuid	18.100	22.200
	117	Maashaven O.z.	20.100	20.500
Bruggen	28	MAASTUNNEL	54.300	55.900
	29	Erasmusbrug	35.300	34.100
	30	Willemsbrug	16.900	24.600
	200	Nieuwe Oeververbinding oost	0	0
	47	ALGERABRUG	44.500	49.300



Figuur 2.5 en tabel 2.2 uit het Addendum van het verkeersonderzoek

4.4.5 Effecten op de Ruit

De ontwikkelingen hebben uiteindelijk ook een effect op de op- en afritten naar de Ruit van Rotterdam. De Rijnhaven is een centraal gelegen gebied tussen de verschillende uitvalsroutes naar de Ruit van Rotterdam. Verkeer van de Rijnhaven neemt verschillende op- en afritten, afhankelijk van de windrichting van hun herkomst en bestemming. Het verkeersmodel wijst uit dat het meeste verkeer (9 % van het Rijnhaven-verkeer) de op- en afrit naar de A16 bij de IJsselmondse Knoop neemt. Dit zijn circa 600 ritten per etmaal, waarvan er circa 60 in het drukste spitsuur zitten. Dit komt neer op 4% van het verkeer op de oprit van de A16 richting het zuiden.

4.5 Juridische planbeschrijving

4.5.1 Centrumfuncties

In het bestemmingsplan is voor de drie bouwblokken de bestemming 'Centrum' gebruikt. Binnen de Centrum-bestemming is een variëteit aan functies toegestaan. Per functie is een maximaal bouwprogramma gegeven in m^2 b.v.o. en voor het totaal geldt een maximum van 350.000 m^2 b.v.o. exclusief parkeren.

Het overgrote deel van het programma bestaat uit woningen: tussen de 65% en 75% van het totaal, met een maximum van 262.500 m^2 b.v.o. exclusief parkeren. Tevens geldt een maximum voor het woningaantal: 3.000 stuks. Het overige programma bestaat uit een mix van functies: tussen de 25% en 35% van het totale oppervlak, met een maximum van 122.500 m^2 b.v.o. exclusief parkeren.

De mix aan functies is vooral in de Rotterdamse laag, te vinden: bedrijfsactiviteiten (inclusief dienstverlening), kantoren, maatschappelijke voorzieningen, sport en ontspanning, cultuur en horeca, maar natuurlijk ook woningen, lobby- en ontmoetingsruimte en licht, lucht en overmaat van gebouwen.

De Rotterdamse laag is hier maximaal 40 meter hoog en betreft de bouwblokken zonder de torens. De Rotterdamse laag bestaat uit maximaal 9 a 10 bouwlagen. De eerste twee bouwlagen, de 'plint", kennen een hogere verdiepingshoogte (2x 6m), waarin een entresol mogelijk is. Ook in de torens is overigens een mixed use programma mogelijk, bijvoorbeeld kantoor of hotel. De plint heeft een maat van 10 a 12 meter, hetgeen overeenkomt met drie bouwlagen inclusief eventueel een entresol.

Onder meer vanuit milieutechnische overwegingen is het nodig om maatwerk toe te passen en te werken met aanduidingen voor bepaald gebruik. Dit geldt voor detailhandel en hotel.

Bij nieuwbouw is het in het algemeen goed mogelijk om met bouwkundige maatregelen ervoor te zorgen dat de mix aan functies van woningen en de toegestane activiteiten tot milieucategorie 1 en 2 het woon- en leefmilieu niet in onevenredige mate aantast. In principe geldt dit niet alleen voor de Rotterdamse laag, maar ook voor andere bouwlagen.

Om ook op andere bouwlagen, bijvoorbeeld op tussenverdiepingen bij daktuinen, een mix toe te staan is een regel opgenomen om bij vergunningverlening af te mogen wijken. Aangetoond moet worden dat het woon- en leefklimaat niet onevenredig wordt aangetast.

In de regels is opgenomen dat woningen over minimaal een geluidluwe gevel dienen te beschikken. Bij de vergunningverlening kan hiervan gemotiveerd worden afgeweken. Aangetoond moet worden dat compensatie wordt geboden door de stedenbouwkundige structuur, bezonning, oriëntatie geluidsbronnen. Compensatie moet bijdragen aan een verbetering van het woon- en leefklimaat.

4.5.2 Detailhandel

In de Centrum-bestemming is met een aanduiding aangegeven waar in de 'plint' van de bebouwing detailhandel is toegestaan. Voor detailhandel geldt een maximum van 3.000 m^2 b.v.o. voor het totaal.

4.5.3 Dubbelbestemmingen en gebiedsaanduidingen

Binnen het bestemmingsplan zijn verschillende dubbelbestemmingen opgenomen. Deze bestemmingen liggen over de enkelbestemmingen en regelen feitelijk dubbelgebruik of bescherming van de gronden.

'Waarde - Archeologie 1' is in de regels opgenomen ter bescherming van de archeologische waarden in het plangebied. Voor bepaalde werkzaamheden in de grond die dieper reiken dan de onderwaterbodem is een omgevingsvergunning nodig. Het gaat hier om de onderwaterbodem van voor de demping van de Rijnhaven. Meer algemeen kan gesteld worden dat de archeologische waarden te verwachten zijn beneden 0 meter NAP. Een beschrijving van de archeologische waarden is gegeven in hoofdstuk 3.

In de omgeving van de Rijnhaven zijn twee gezoneerde industrieterreinen gelegen. Daaromheen geldt een geluidzone. Om industrieterrein Waal- en Eemhaven ligt 'geluidzone - industrie 1'. Om het gezoneerd industrieterrein Maas- en Rijnhaven ligt 'geluidzone - industrie 2'. In de regeling voor beide geluidzones is bepaald dat geluidgevoelige objecten alleen zijn toegestaan indien de geluidsbelasting niet meer bedraagt dan de voorkeurswaarde voor industrielawaai uit de Wgh (50 dB(A)), óf indien er hogere waarden verleend zijn (tot 55 dB(A)), óf dat anderszins aan de Wgh voldaan wordt (bijvoorbeeld door een dove gevel).

4.5.4 Evenementen

De algemene gebruiksregel voor evenementen is overgenomen uit het bestemmingsplan parapluherziening evenementen (vastgesteld 3 februari 2022). In die parapluherziening is opgenomen hoeveel evenementen in de hele stad en binnen gebied Feijenoord, zowel binnen als buiten het evenemententerrein 'Afrikaanderplein en -park' ruimtelijk zijn toegestaan.

De aantallen evenementen, evenementendagen en de maximale geluidsbelasting genoemd in het bestemmingsplan Parapluherziening evenementen worden aanvaardbaar geacht, mits voldoende spreiding in datum en plaats bewerkstelligd wordt. Spreiding van evenementen in datum en plaats vindt plaats op basis van het afwegingskader van de evenementenvergunning en het evenementenoverzicht.

Overeenkomstig het Masterplan zal het in het plangebied Rijnhaven gaan om kleine tot middelgrote evenementen. Hiervoor zullen locatieprofielen opgesteld worden.

4.5.5 Groen, recreatie en verblijfsgebied

Het park is een structureel groengebied gelegen tussen de stedelijke blokken en het water en is bestemd als 'Groen' en 'Groen - 1'. In de bestemming 'Groen - 1' is ruimte voor de overgang naar het water. Hier is ook dagrecreatie mogelijk, maar er is slechts beperkt bebouwing toegestaan. De bestemming 'Groen' vormt een buffer tussen de toegestane activiteiten en de woningen, om de balans te bewaren tussen rust en reuring. In de praktijk zijn de grenzen tussen water, strand, groen en verblijfsgebied meer vloeiend van karakter, niet in de laatste plaats vanwege de getijdewerking van eb en vloed en de inrichting van het park met de diverse hoogteverschillen.

De bestemming 'Verkeer - Verblijfsgebied' is gebruikt voor de gebieden die in principe onbebouwd zijn, zoals de kades, groenzones, wegen en fietspaden. Kleine bouwwerken van openbaar nut, zoals transformatorhuisjes, uitblaasopeningen van parkeergarages, sanitaire gebouwen, gebouwtjes voor onderhoud en beheer. Ondergrondse zijn parkeergarages voor auto's en fietsen toegestaan met daarbij horende voorzieningen zoals hellingbanen, maar ook ruimte voor beheer of bijvoorbeeld reparatie van fietsen.

4.5.6 Hoog-risicobiologische laboratoria

Op basis van de parapluherziening Biologische Veiligheid, zijn hoog-risico biologische laboratoria vanuit het oogpunt van veiligheid gereguleerd.

Het gaat daarbij om speciale laboratoria die vallen onder de werking van het "Beleidskader hoog-risico biologische laboratoria". De speciale laboratoria zijn genoemd in artikel 4.4 onder k, categorie 4, onderdeel C van Bijlage I van het Besluit omgevingsrecht. Het beleidskader is als bijlage bij de regels gevoegd.

In de algemene gebruiksregels, art 12.1 onder a is daartoe een verbodsbepaling opgenomen. Wanneer er gewerkt wordt met genetisch gemodificeerde organismen zijn dat alle categorieën van fysische inperking op inperkingsniveaus III en IV, zoals genoemd in Bijlage 4 van het Besluit genetisch gemodificeerde organismen milieubeheer 2013. Kort gesteld zijn het laboratoria met biologische veiligheidsklasse 3 of hoger.

Na nadere afweging is het wel mogelijk om een hoog-risico laboratorium toe te staan. Op grond van art 14.3 onder b en artikel 14.3 kunnen burgemeester en wethouder hiervan met een omgevingsvergunning afwijken. Bij de afweging wordt een advies van de GGD/VRR betrokken. Deze instanties geven een advies op basis van het “Beleidskader hoog-risico biologische laboratoria Rotterdam-Rijnmond”. Aan de hand van het beleidskader kan worden beoordeeld of de risico's van een hoog-risico biologisch laboratorium voldoende beheersbaar zijn bij calamiteiten en of een hoog-risico biologisch laboratorium al dan niet wenselijk is op de voorgenomen locatie.

Benadrukt wordt dat de verbodsbepaling alleen betrekking heeft op nieuwe hoog-risico laboratoria in de zin van nieuwvestiging of een uitbreiding van een bestaand hoog-risico laboratorium. Binnen het plangebied zijn geen hoog-risico laboratoria aanwezig.

4.5.7 Horeca

In de "Horecanota Rotterdam" worden de hoofdlijnen van het horecabeleid in de gemeente Rotterdam beschreven. Dit beleid is, voor zover ruimtelijk relevant, vastgelegd in dit bestemmingsplan.

Horeca definitie en afbakening

Het bedrijfschap Horeca en Catering deelt horeca in vier bedrijfsgroepen in, te weten de drankensector, fastfoodsector, restaurantsector en hotelsector. Voor de definitie van een horecabedrijf zoals in de horecanota bedoeld wordt, is aangesloten bij het begrip 'openbare horeca-inrichting' uit de Rotterdamse APV. Binnen een openbare horeca-inrichting kan een ondernemer verschillende activiteiten ontplooien op het gebied van etenswarenverstrekking, het schenken van (alcoholhoudende) drank en het aanbieden van amusement. Beleidsonderwerpen die wel voor de horecabranche gelden of sterke raakvlakken hebben maar niet binnen de horecanota expliciet beschreven worden, zijn de hotelsector, de kwaliteitseisen ten aanzien van terrassen (nota kwaliteitseisen voor terrassen) en het programma gericht op het tegengaan van (overmatig) alcohol- en drugsgebruik en uitgaansgeweld.

Vergunningvrij exploiteren

Rotterdam biedt een groot aantal bedrijven, waarbij horeca ondergeschikt is aan de primaire detailhandelfunctie en bedrijven waar het exploiteren van horeca een minimale weerslag heeft op de omgeving, de mogelijkheid om vergunningvrije horeca te exploiteren. Dit betreft bijvoorbeeld het koffiehoekje in de supermarkt, de bakkerij waar ook een gebakje gegeten kan worden en het restaurant in ouderenhuisvesting. Vergunningvrij betekent dat geen vergunning hoeft te worden aangevraagd en derhalve ook geen leges verplicht zijn. De exploitatie van de volgende inrichtingen kan zonder vergunning plaatsvinden:

1. inrichtingen die geopend zijn tussen 07.00 en 22.00 uur, geen (zwak of sterk) alcoholische drank schenken, geen versterkt geluid ten gehore brengen, geen vergunningplichtig terras exploiteren (gevelzitplaats wel mogelijk) en geen speelautomaten hebben.
2. bedrijfskantines, voor zover deze uitsluitend als zodanig in gebruik zijn;
3. inrichtingen in musea, crematoria, begraafplaatsen en rouwcentra, voor zover deze worden gebruikt als ondersteuning van de bedrijfsvoering;
4. inrichtingen in ziekenhuizen, ouderenhuisvesting en verpleegtehuizen, voor zover deze uitsluitend gericht zijn op de bewoners/patiënten en hun bezoekers;
5. horeca in tuincentra en congrescentra, voor zover deze worden gebruikt als ondersteuning van de bedrijfsvoering en uitsluitend gericht zijn op hun bezoekers.

Exploitatievergunning nodig
Voor alle overige inrichtingen, waar horeca de primaire bedrijfsfunctie betreft, is een exploitatievergunning vereist. De horeca-exploitatievergunning wordt afgegeven voor de inpandige m² alsmede voor de eventuele m² terras en heeft een looptijd van vijf jaar. Voor de beoordeling van de aanvraag van de exploitatievergunning geldt dat het bestemmingsplan van de betreffende locatie leidend is. Of een vergunning wordt toegewezen, hangt daarnaast onder andere af van afwegingen die ten aanzien van het beleid worden gemaakt (horecagebiedsplannen). Daarnaast wordt beoordeeld of het pand bouwtechnisch en geluidstechnisch geschikt is voor de door de ondernemer aangevraagde activiteiten. Voor het proces en vereisten van de vergunningverlening wordt verwezen naar paragraaf 4.3 van de horecanota 2012-2016.

Terrassen
Binnen de bestemmingen 'Verkeer - Verblijfsgebied' zijn tevens ongebouwde terrassen toegestaan aangrenzend aan bestemmingen die horeca toelaten.

4.5.8 Hotels

In de regels van het bestemmingsplan is de definitie gegeven voor een hotel (het bedrijfsmatig verstekken van nachtverblijf en bijbehorende voorzieningen, zoals ter plaatse nuttigen van voedsel en het bedrijfsmatig exploiteren van zaalaccommodatie). De aanduiding 'hotel' is gebruikt binnen de bestemming 'Centrum' voor het blok nabij het Luxor-theater. Er geldt een maximum voor het oppervlak dat ingenomen mag worden voor hotels van 10.000 m^2 b.v.o. Deze maat is exclusief parkeren. Op de locatie is tevens op zich staande horeca toegestaan.

4.5.9 Kantoren

In de bestemming 'Centrum' is de hoeveelheid kantoren begrensd op 25.000 m^2 b.v.o. Met de herijking van werklocaties in 2019 is het planaanbod voor kantoren voor het grootste deel afgevoerd en omgezet naar programma voor woningbouw. De nieuwe locatie aan de rand van Kop van Zuid kan inspelen op vraag naar hoogwaardige kleine kantoren naast grootschalige kantoren.

4.5.10 Maatschappelijke voorzieningen

Onder maatschappelijke voorzieningen worden voorzieningen verstaan op het gebied van onderwijs, religie, gezondheidszorg, maatschappelijke dienstverlening en publieke dienstverlening.

Maatschappelijke voorzieningen kunnen wel of niet geluidsgevoelig zijn volgens de Wet geluidhinder. Geluidgevoelige voorzieningen zijn bijvoorbeeld scholen, kinderdagverblijven, ziekenhuizen, terwijl buurthuizen of kerkgebouwen niet geluidgevoelig zijn.

In de Centrum-bestemming is aangegeven dat maatschappelijke voorzieningen zijn toegestaan. In dit geval zijn alleen de niet-geluidgevoelige maatschappelijke voorzieningen toegestaan.

4.5.11 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 artikel 16.1 een 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 2022” is via de volgende link te raadplegen: https://lokaleregelgeving.overheid.nl/CVDR671029/1

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.

4.5.12 Seksinrichtingen en belwinkels

Het schrappen van het algemene bordeelverbod uit het Wetboek van Strafrecht maakt het mogelijk de exploitatie van seksinrichtingen aan gemeentelijke regelgeving te onderwerpen. In de "Nota prostitutie en seksbranche, Rotterdam 2015" staat hoe dit in de gemeente Rotterdam is geregeld. Het beleid is gericht op het tegengaan van misstanden en mensenhandel in de seksbranche, op een beheersbare vergunde sector, op het versterken van de positie van de sekswerker en op het beschermen van het woon- en leefklimaat.

Het vergunningstelsel wordt als middel gebruikt om de grip op de vergunde branche te behouden en te verbeteren. Het vormt daardoor een barrière voor mensenhandel. De gestelde voorwaarden en vereisten worden streng gecontroleerd en bij nieuwe vergunningaanvragen worden exploitanten gescreend op grond van de Wet Bibob.
Het nieuwe vergunningstelsel sluit beter aan bij de verschillende activiteiten die in de seksbranche worden aangeboden. Daarnaast kunnen vergunningen voor nieuwe seksbedrijven worden aangevraagd via een omgevingsvergunning voor afwijking van het bestemmingsplan.

Het vergunnen van seksbedrijven dient niet ten koste te gaan van de veiligheid en aantrekkelijkheid van de stad. Overlastgevende seksbedrijven worden aangepakt en nieuwe vergunningen worden alleen verleend wanneer aan de strikte vestigingsvoorwaarden voor seksinrichtingen wordt voldaan.

Binnen dit bestemmingsplan zijn geen seksinrichtingen bestemd.

De aanwezigheid van belwinkels wordt in Rotterdam in menig gebied als problematisch ervaren. Voor

belwinkels die alleen de mogelijkheid bieden om (goedkoop) te telefoneren geldt de Winkeltijdenwet niet en dat betekent dat die dienst 24 uur per dag, 7 dagen in de week, mag worden aangeboden. Dit kan leiden tot overlast door het komen en gaan van klanten op late uren in straten waar wonen en detailhandel van oudsher worden gecombineerd.

Overeenkomstig het vorige bestemmingsplan legt dit bestemmingsplan de realisatie van belwinkels aan banden. Het beleid is gericht op het beperken van het aantal belwinkels in Rotterdam.

In het plangebied van dit bestemmingsplan komen dergelijke belwinkels niet voor. Belwinkels zijn doorgaans toelaatbaar in bestemmingen die de functie 'dienstverlening' mogelijk maken. In dit bestemmingsplan is in de begripsbepalingen opgenomen dat belwinkels niet onder Dienstverlening worden begrepen.

4.5.13 Uitbreiding/bebouwing op het achtererfgebied

Op 1 november 2014 is Bijlage II van het Besluit omgevingsrecht (Bijlage II Bor) gewijzigd. In dit besluit is onder meer het vergunningvrij bouwen van bijbehorende bouwwerken in het achtererfgebied geregeld. De wijziging van 1 november 2014 heeft ertoe geleid dat het bouwen van vergunningvrije bijbehorende bouwwerken in het achtererfgebied (op grond van artikel 2 van Bijlage II Bor) is verruimd ten opzichte van de oude regeling. Dat betekent dat er bij een woning of ander hoofdgebouw meer aan- en uitbouwen, alsmede bijgebouwen vergunningvrij mogen worden gebouwd dan voorheen het geval was. De verruiming is mede het gevolg van een andere benadering voor het berekenen van de oppervlakte van vergunningvrije bijbehorende bouwwerken.

Het vergunningvrije bouwen moet in samenhang gezien worden met de regels in het bestemmingsplan. Dat leidt ertoe dat het bestemmingsplan in beginsel geen invloed heeft op het vergunningvrij bouwen van bijbehorende bouwwerken op grond van artikel 2 Bijlage II Bor. Het bestemmingsplan kan alleen maar regelen wat er méér is toegestaan dan wat de regeling uit artikel 2 toelaat.

Hoeveel er op grond van de nieuwe regeling aan vergunningvrije bijbehorende bouwwerken mag worden opgericht, is afhankelijk van de oppervlakte van het bebouwingsgebied. Het bebouwingsgebied maakt onderdeel uit van het achtererfgebied. Hoe groter het bebouwingsgebied, hoe groter de oppervlakte aan vergunningvrije bijbehorende bouwwerken. Het komt erop neer dat maximaal 150 m2 aan vergunningvrije bijbehorende bouwwerken kan worden gebouwd. Dat is het geval bij grote percelen. Bij een doorsnee perceel zal deze oppervlakte veel beperkter zijn.

In het voorliggende bestemmingsplan is ervoor gekozen om geen aanvullende regeling voor het bouwen van aan- en uitbouwen en bijgebouwen op te nemen. Dit gezien het in het plangebied voorkomende type hoogstedelijke woonbebouwing waarbij geen / nauwelijks particuliere tuinen aanwezig zijn of overig onbebouwd gebied dat tot achtererfgebied gerekend kan worden.

4.5.14 Water

Het water van de Rijnhaven is bestemd als 'Water - 1', waarin ook drijvende parken, verblijfsgebied en recreatie mogelijk is. In de haven zijn voorzieningen zoals steigers en pontons toegestaan. Steigers voor het aanleggen van schepen, waaronder de watertaxi, maar ook vaste of drijvende steigers ten behoeve van verblijven, wandelen, recreëren en groen. Drijvende bouwwerken, zoals de drijvende parken zijn met een aanduiding aangegeven. Op de drijvende parken zijn ook kleine gebouwen en bouwwerken toegestaan. De ruimte benedendeks leent zich goed voor opslag en voorzieningen voor onderhoud en beheer. De maximale bouwhoogte van gebouwtjes en bouwwerken wordt gemeten vanaf het dek.

Daarnaast is de aanduiding 'specifieke vorm van water - 1' gebruikt voor een tijdelijk programma op het water. Hier zijn bijvoorbeeld pontons mogelijk waarop voorstellingen kunnen worden gehouden, of waar voor een bepaalde periode een zwembad wordt gebruikt. Dit tijdelijke programma zal voor een tijdelijke periode vergund worden en dus niet vol continu aanwezig zijn.

Het FOR is met een tijdelijke vergunning toegestaan en de locatie ligt binnen de aanduiding 'specifieke vorm van water - 1'.

Ten behoeve van de aanwezige industrie van Codrico dient een deel van de haven vrij te blijven van steigers en andere obstakels voor de scheepvaart. Dat deel is aangegeven met de functieaanduiding 'vaarweg' (vw). Op het moment dat het niet langer nodig is dit deel vrij te houden, kan de ruimte gebruikt

worden voor andere aangewezen doelen, zoals het eveens aangegeven drijvend park.

De plaats waar een publiekstrekker mogelijk is, is aangegeven met een aanduiding 'cultuur en ontspanning'. Het programma in m^2 van de publiekstrekker bevindt zich voor een deel onder het wateroppervlak. De maximale bouwhoogte is hier gegeven ten opzicht van NAP, zodat de maximale bouwhoogte onafhankelijk is van eb en vloed.

Vanaf de Rijnhavenbrug tot aan de Nieuwe Maas is het water bestemd als 'Water - 2'. Belangrijkste verschil is dat dit water vooral bestemd is voor het scheepvaartverkeer en dat er minder bouwmogelijkheden zijn. Bruggen zijn bijvoorbeeld alleen toegestaan ter plaatse van de aanduiding.

4.5.15 Werken aan huis

In de voorschriften is een regeling voor werken aan huis opgenomen. Deze regeling gaat uit van een zo groot mogelijke flexibiliteit in toegestane bedrijfsactiviteiten, mits de omgeving geen gevaar loopt en geen onevenredige hinder ondervindt van de activiteit. De bedrijfsactiviteiten zijn toegestaan in alle woningen, ongeacht het type woning of het gebied waar de woning staat. De belangrijkste voorwaarden zijn dat maximaal 30% van de woning voor beroeps-/bedrijfsactiviteiten mag worden gebruikt en dat de woning er aan de buitenkant als woning uit blijft zien. Reclame-uitingen aan de buitenzijde van de woning zijn niet toegestaan. Verder worden detailhandelsactiviteiten en bedrijfsmatige reparatie en onderhoud aan motorvoertuigen nadrukkelijk uitgesloten.

Hoofdstuk 5 Water

5.1 Beleidskader

5.1.1 Rijksbeleid

In 2009 is de Waterwet in werking getreden en op 1 januari 2017 zijn hierin nieuwe normen voor de primaire waterkeringen opgenomen. De Waterwet regelt het beheer van oppervlaktewater en grondwater, en verbetert ook de samenhang tussen waterbeleid en ruimtelijke ordening.

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

Voor bouwen en aanleggen in het rivierbed (het buitendijks gebied) van de grote rivieren is, op grond van de Waterwet en het bijbehorende Waterbesluit, een vergunning nodig van Rijkswaterstaat. Nieuwe (bouw)werken in het rivierbed mogen geen afbreuk doen aan de waterhuishoudkundige functie van de rivier. In het Waterbesluit zijn een aantal (vooral stedelijke) gebieden aangewezen waarop de vergunningplicht niet van toepassing is aangezien die gebieden rivierkundig van minder belang zijn. De Rijnhaven behoort tot het gebied waar geen vergunning van Rijkswaterstaat is vereist.

Buitendijks gebied kan bij hoog water overstromen. Eigenaren in het buitendijks gebied zijn zelf aansprakelijk voor schade door hoog water en zelf verantwoordelijk voor het nemen van maatregelen om zich tegen potentiële schade te beschermen. De gemeente is verantwoordelijk voor de veiligheid in openbaar gebied. Bij bestaande situaties kan de gemeente bijdragen aan een goede veiligheidssituatie door het opstellen van evacuatieplannen, bij nieuwe situaties kan dit ook door het opnemen van bepalingen in het ruimtelijk plan.

5.1.2 Provinciaal beleid

De provincie ziet het als haar rol om te zorgen dat gemeenten bij ruimtelijke ontwikkelingen een goede afweging maken van de hoogwaterrisico's. Gemeenten moeten bij nieuwe ontwikkelingen en herstructureringen in buitendijkse gebieden een inschatting maken van het slachtofferrisico bij overstromingen en verantwoorden hoe zij daarmee zijn omgegaan. Het beleidskader is opgenomen in de Provinciale Visie ruimte en mobiliteit en in de Provinciale Verordening Ruimte (VR). De provincie heeft een Risico Applicatie Buitendijks (RAB) ontwikkeld, die gemeenten hierbij kunnen gebruiken.

Met de Visie en Uitvoeringsagenda Rijke Groenblauwe Leefomgeving, Zuid-Holland investeert de provincie in een gezonde en aantrekkelijke leefomgeving. De Visie Rijke Groenblauwe Leefomgeving is een van de bouwstenen voor de toekomstige Provinciale Omgevingsvisie. Het geheel van waterlopen, cultuurhistorie en natuur wordt in de visie opgevat als verweven, een groenblauw netwerk dat ingezet wordt als verbinder tussen landschap, cultuurhistorisch erfgoed, ecologie, recreatie en economie. De provincie wil het groenblauwe netwerk inzetten om het leef- en vestigingsklimaat in de steden te verbeteren door (groenblauwe) verbindingen te leggen tussen de stadscentra en de buitengebieden. Drager van deze verbindingen zijn de historische watersystemen. Voor Rotterdam zijn in de Visie de Rotte en de Schie expliciet benoemd. Een achterliggend doel is herstel van de band van de inwoners van Zuid-Holland met hun leefomgeving.

In de bijbehorende uitvoeringsagenda heeft de provincie een prioritering aangebracht in de ambities uit de visie en een strategische agenda met hoofdopgaven benoemd. De grootste opgave ligt in de stadscentra van Den Haag en Rotterdam.

Voor Rotterdam zijn voor het beleidsveld water vooral de 2^{e} en 3^{e} hoofdopgave van belang;

- Transitie naar een groen en waterrijk stedelijk landschap en infrastructuur.
- Aantrekkelijk en gezond verbinden in een waterrijk Zuid-Holland.

5.1.3 Regionaal beleid

De gemeenteraad van Rotterdam heeft op 18 september 2007 het Waterplan2 Rotterdam vastgesteld. Het Waterplan 2 is een gezamenlijk en integraal product van alle waterbeheerders in de regio. In het Waterplan 2 staat in hoofdlijnen beschreven hoe de gemeente Rotterdam en de waterschappen de komende tijd willen omgaan met het water in de stad. Hierbij wordt met name gekeken naar drie cruciale ontwikkelingen:

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

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

5.1.4 Rotterdams Weerwoord

Het college van B&W heeft in februari 2019 het Rotterdams Weerwoord vastgesteld. Het Weerwoord is het Rotterdamse antwoord op de klimaatverandering. Als stad in de delta van Nederland met een dalende bodem is Rotterdam kwetsbaar voor de gevolgen van klimaatverandering. Klimaatadaptatie, het aanpassen van Rotterdam aan die verandering, is nodig. Want de gevolgen van extremer weer raken iedereen. Om hevige regenval, maar ook langdurige droogte en hitte, grondwateronder- en overlast en bodemdaling aan te pakken zijn sneller en meer ingrepen noodzakelijk in openbaar gebied en op particulier terrein. Door nu actie te ondernemen, kan schade in de toekomst worden beperkt. Tegelijk is flexibiliteit nodig om de aanpak bij te kunnen stellen op basis van nieuwe inzichten. Het Rotterdams Weerwoord richt zich vooral op maatregelen op wijkniveau. In 2019 is samen met de waterschappen gewerkt aan uitvoeringsafspraken.

De belangrijkste versterkingen zijn:

- Vergroening van de stad als adaptatiemaatregel om hitte tegen te gaan, draagt ook bij aan de vertraging van neerslag.
- Vervangen van verharding door groen of doorlatende verharding vergroot de opnamecapaciteit van neerslag én zorgt voor aanvulling van het grondwater. Dit is goed voor gebieden met (te) lage grondwaterstanden.
- Waterbergende voorzieningen op gebouwen combineren met verkoelende maatregelen (groen dak) draagt bij aan reductie van wateroverlast en hitte. Zonnepanelen op groene daken hebben een hogere opbrengst.
- De ontwikkeling naar gebiedsgerichte adaptatie strategieën om de buitendijkse gebieden weerbaar te houden bij hoogwater. Integratie van de dijken en stedenbouw.

De belangrijkste belemmeringen zijn:

- Meer bomen en groen in de stad zorgt voor een grotere watervraag die de gevolgen van droge perioden versterken.
- Vervangen van verharding door groen of doorlatende verharding vergroot de opnamecapaciteit van neerslag én zorgt voor aanvulling van het grondwater. Dit is nadelig voor gebieden met (te) hoge grondwaterstanden.

5.2 Samenwerking met de waterbeheerder

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

Voor het bestemmingsplan is een concept Wateradvies opgesteld en voor reacties gedeeld met de waterbeheerders (Bijlage 1 Wateradvies Rijnhaven 20210730).

De gemeente Rotterdam (Stadsbeheer, afdeling Water) is de rioolbeheerder. Op basis van de Keur verlenen de waterschappen vergunningen voor werken op, in en rond watergangen en waterkeringen en voor werken die de waterhuishouding beïnvloeden.

5.3 Huidige watersysteem

5.3.1 Oppervlaktewater

Het plangebied ligt geheel buitendijks en bestaat anno 2022 vrijwel geheel uit oppervlaktewater. De Rijnhaven is eigendom van de gemeente Rotterdam. Het water wordt nautisch beheerd door het Havenbedrijf Rotterdam, divisie Havenmeester. De gemeente is verantwoordelijk voor het beheer van de havenbodem.

5.3.2 Grondwater

In het plangebied is geen ondiep grondwater aanwezig (op een klein gebiedje na in het noordoosten). Rond het plangebied ligt een aantal grondwaterpeilbuizen. Deze peilbuizen meten de ontwateringsdiepte (de afstand tussen het maaiveld en het grondwaterpeil). De gemiddelde ontwateringsdiepte is in de omgeving van het plangebied bij elke peilbuis groter dan 0,80 m. De ontwateringsdiepte is dus voldoende voor de functies in het gebied.

Direct buiten het plangebied staan aan de zuid- en zuidoostzijde huizen met houten paalfunderingen. Grondwateronderlast en paalrot zijn daar aandachtspunten.

5.3.3 Riolering

Binnen het plangebied ligt momenteel geen riolering. Het bestemmingsplangebied valt binnen rioleringsdistrict 28 (Zuiden). In de omgeving van het plangebied ligt grotendeels een gemengd stelsel, wat betekent dat het huishoudelijk afvalwater gezamenlijk met het hemelwater wordt afgevoerd naar de afvalwaterzuivering (AWZI). District Zuiden voert af naar district 23 Charlois en vervolgens naar de AWZI Dokhaven. Regenwater dat op de kades valt wordt gedeeltelijk rechtstreeks afgevoerd naar de havenbekkens en de Nieuwe Maas. Rond het plangebied zijn er een aantal overstorten op de Rijnhaven. Een van de twee overstorten in de zuidoosthoek van de haven is een oude overstortbemaling welke via een persleiding op de Rijnhaven loosde. Deze is in 1996 verlegd naar de Nieuwe Maas, maar een aftakking naar de Rijnhaven is nog aanwezig. In deze hoek ligt ook nog een riooloverstort van het gemend stelsel van Feijenoord. Plannen om de uitstroomopening daarvan te verleggen worden onderzocht.

5.3.4 Waterkwaliteit

De Nieuwe Maas en de aanliggende havens zijn een KRW waterlichaam. Gegevens over de waterkwaliteit zijn beschikbaar in de factsheets die een bijlage vormen bij de stroomgebiedsplannen 2022-2026. De Nieuwe Maas wordt gekarakteriseerd als een sterk veranderd waterlichaam. Dit betekent dat de Nieuwe Maas door menselijke activiteiten wezenlijk is veranderd van aard en dat dit niet door herstelmaatregelen ongedaan gemaakt kan worden. Voor een sterk veranderd waterlichaam is herstel naar een goede ecologische toestand meestal niet haalbaar. Voor sterk veranderde waterlichamen zijn daarom aangepaste normen geformuleerd.

Zwemwater

De Rijnhaven heeft momenteel geen status als zwemwater. De (bacteriologische) zwemwaterkwaliteit is momenteel nog niet bekend. De Rijnhaven wordt door de klimaatverandering (meer hittestress en vaker blauwalgproblemen in de reguliere zwemwateren) wel steeds vaker gebruikt om in te zwemmen.

In 2019, voor de start van het baggerwerk is de kwaliteit wel onderzocht en toen was het geschikt. Na het baggeren moet het proces om echt als zwemlocatie aangewezen te worden nog worden doorlopen. Tijdens het baggeren is meten niet zinvol. De overstort wordt nu gemeten (hoe vaak deze in werking is) en de waterkwaliteit wordt vanaf voorjaar 2022 gemeten.

Het ligt in de ambitie om de status 'zwemwater' te verkrijgen.

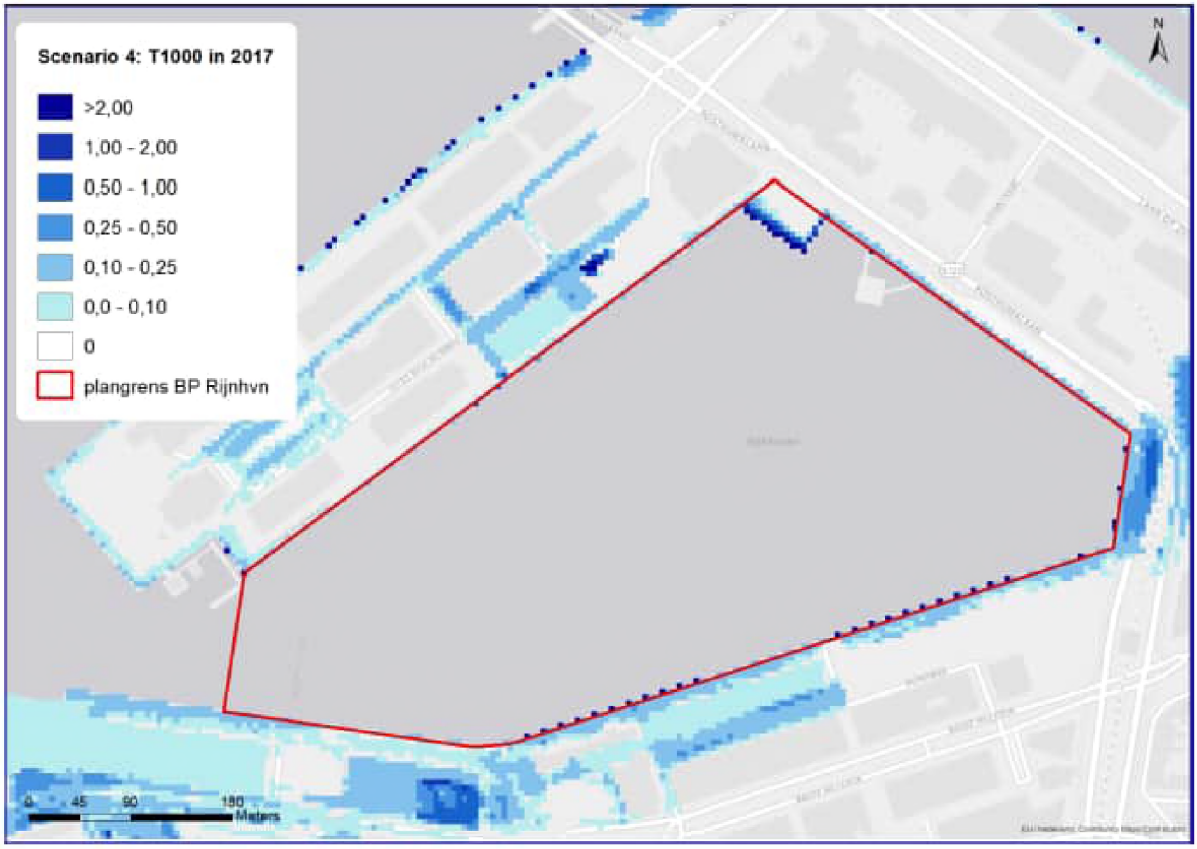
5.3.5 Waterkering en waterveiligheid

Het gebied ligt geheel buitendijks, in het gebied liggen geen waterkeringen.

Waterveiligheid buitendijks

Het plangebied ligt geheel buitendijks. Dit betekent dat hoog water niet wordt tegengehouden door een waterkering. De kans dat een buitendijks gelegen locatie last krijgt van hoog water, wordt bepaald door de terugkeertijden van hoge waterstanden in de Nieuw Waterweg en de maaiveldhoogte van het plangebied ten opzichte van dat hoge water. Door de relatief hoge ligging van het buitendijks gebied is de kans op grote waterdieptes relatief klein. De kans op slachtoffers in het buitendijks gebied is dan ook gering. Bovendien gaat het overstromen van buitendijks gebied in het algemeen langzaam en is het goed voorspelbaar. De kans op verdrinking is daardoor klein. Materiële schade en maatschappelijke ontwrichting zijn beide afhankelijk van de waterdiepte die optreedt en de functies en objecten die hier last van hebben. Enkele centimeters water in openbaar gebied hoeft niet direct schade op te leveren, maar als deze hoeveelheid water staat in een woning of bedrijf is er vaak wel schade aan het pand en de inboedel. Daarnaast ontstaat er nog schade door eventueel productieverlies. Water op een weg kan ook betekenen dat deze niet meer zichtbaar is, waardoor gebieden mogelijk onbereikbaar zijn. Dit kan leiden tot maatschappelijke ontwrichting.

Om een indicatie te geven van de kwetsbaarheid voor wateroverlast van het bestemmingsplangebied is de waterdiepte ten opzichte van het maaiveld weergegeven bij een hoogwatersituatie in het huidige klimaat met een terugkeertijd van 1/1.000 jaar.



Afbeelding Overstromingsdieppte buitendijks gebied, huidig klimaat 1 / 1000 jaar

Uit de kaart blijkt dat er op basis van de huidige maaiveldhoogtes bij maatgevende waterhoogtes van 1/1.000 jaar op de kades water komt te staan.

Nautische veiligheid

De Nieuwe Maas is ter hoogte van het plangebied een rijksvaarweg van CEMT-klasse VIb. In het Besluit

algemene regels ruimtelijke ordening (titel 2.1 Rijksvaarwegen) is aangegeven dat langs de Nieuwe Maas ter hoogte van het plangebied (klasse VIb) een vrijwaringzone aanwezig is van met een breedte van 25 meter. De vrijwaringzone wordt gemeten vanaf de begrenzingslijn van de rijksvaarweg, zoals opgenomen in de legger, bedoeld in artikel 5.1 van de Waterwet. Dit houdt in dat bij het mogelijk maken van nieuwe ontwikkelingen op minder dan 25 meter van de oever rekening gehouden moet worden met het voorkomen van belemmeringen voor de vaarweg. Het plangebied ligt geheel buiten deze vrijwaringszone.

Aangezien het gebied geheel buitendijks ligt, er geen waterkeringen en/of beschermingzones aanwezig zijn, zijn hiervoor in de regels en op de verbeelding ook geen dubbelbestemmingen opgenomen.

5.4 De wateropgave

Deze paragraaf beschrijft per wateraspect de effecten die de ontwikkellocaties hebben op de waterhuishouding.

5.4.1 Oppervlaktewater

Het plangebied bestaat vrijwel geheel uit (buitendijks) oppervlaktewater waarvan een gedeelte gedempt zal worden. Voor de Waterwet maakt het plangebied deel uit van een waterstaatswerk, te weten rivierbed Nieuwe Maas. De Rijnhaven is onderdeel van het waterstaatwerk 'Rivier' onder de Waterwet, waardoor in principe een vergunning moet worden aangevraagd bij het Rijk (art. 6.5). De Rijnhaven valt echter in de zone waarvoor een vrijstelling vergunning waterstaatswerken geldt (Waterbesluit art 6.16). De Rijnhaven ligt tevens niet in het stroomvoerend deel van de Nieuwe Maas (Grote Rivieren) waardoor de bestemmingsbeperkingen uit artikelen 2.4.3 en 2.4.4 van het BARRO niet van toepassing zijn. Vroegtijdige afstemming met Rijkswaterstaat is nodig. Voor de Nieuwe Maas wordt nog gezocht naar mogelijkheden om natuurvriendelijke oevers te realiseren. Het dempen van de Rijnhaven biedt mogelijk kansen. Vanwege de hoge intensiteit van het gebruik zijn die kansen wel beperkt, het gaat hier immers niet om bijvoorbeeld een ecologisch getijdenpark.

5.4.2 Grondwater

In het plangebied is op dit moment geen ondiepe grondwaterhuishouding aanwezig. In het te dempen oostelijke gedeelte van het havenbekken zal, na demping, een grondwaterhuishouding ontstaan. De demping zal een grote invloed op de grondwaterhuishouding ten zuidoosten van het plangebied hebben. In het daar gelegen (binnendijkse) gebied staan huizen met houten paalfunderingen die gevoelig zijn voor veranderingen in de grondwaterhuishouding.

Alvorens de demping uitgevoerd kan worden moeten de effecten op de grondwaterhuishouding gemodelleerd zijn en moet eventuele invloed op de funderingen als gevolg van de dempingen in beeld gebracht zijn.

De Rijnhaven ligt buitendijks waar het grondwater de gemiddelde rivierstand zal volgen. Het binnendijkse gebied (Afrikaanderwijk) is een eigen bemalingsgebied waar weinig invloed verwacht wordt. Er is wel een meetnet van peilbuizen in de stad dat gemonitoord wordt om indien nodig in te kunnen grijpen.

5.4.3 Riolering

De ontwikkelingen in het bestemmingsplan zullen leiden tot een toename van het aantal woningen, bedrijven en voorzieningen. Op basis van het programma is een inschatting gemaakt van de toename in de afvalwaterbelasting als gevolg van de ontwikkelingen. Hierbij is uitgegaan van het maximaal door het bestemmingsplan nieuw mogelijk gemaakte programma. Het plangebied kent op dit moment geen afvalwaterproductie. Er wordt in totaal 365.000 m^2 b.v.o. nieuw programma gerealiseerd verdeeld over: zo'n 2.500 tot 3.000 nieuwe woningen, 25.000 m^2 maatschappelijke voorzieningen, 33.000 m^2 detailhandel, cultuur en sport, 16.000 m^2 horeca, 10.000 m^2 hotel en 43.000 m^2 nieuwe kantoren en bedrijven.

Als gevolg van de ontwikkelingen zal de hoeveelheid afvalwater toenemen met circa 81,0 m^3/uur.

Voor de nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen is het scheiden van schoon en vuil water verplicht. Om de kans op wateroverlast te verminderen is het aan te raden om bergingsmogelijkheden voor hemelwater te

creëren zodat dit water een nuttige toepassing kan vinden. De gemeente Rotterdam eist bij verhardingstoenamen groter dan 500 m^2 een neerslagbuffering van 50 mm met een maximale ledigingstijd van 50 uur op eigen terrein. Na bergen op eigen terrein zal het water alsnog afgevoerd moeten worden. Als het neerslagwater niet ter plaatse gebruikt kan worden kan in dit plangebied bijvoorbeeld gekozen worden voor het laten afstromen van regenwater naar het havenbekken. Voor de materiaalkeuze van de bebouwing gelden randvoorwaarden, aangezien verontreiniging van afstromend hemelwater voorkomen moet worden. Uitloogbare materialen vormen een belasting voor de waterkwaliteit, deze zijn niet onvoorwaardelijk toepasbaar.

Verder stimuleert de gemeente toepassing van groene daken. Groene daken houden hemelwater tijdelijk vast en verminderen en vertragen de afvoer ervan.

Opstellen rioolplan

Voor het definitief bepalen van de afvoer van afval- en hemelwater dient een rioolplan te worden opgesteld wanneer de invulling van het programma in meer detail bekend wordt. Geadviseerd wordt om hiervoor tijdig een overleg te organiseren tussen de ontwikkelende partij, de waterbeheerder en de rioolbeheerder.

5.4.4 Waterkwaliteit

De verwachting is dat de verplaatsing van de nog aanwezige riooloverstort in de zuidoosthoek van het havenbekken in de richting van de rivier een positief effect zal hebben op de algehele waterkwaliteit.

Chemische waterkwaliteit

Doordat de haven in directe verbinding staat met de Nieuwe Maas vindt regelmatig verversing plaats van het water. Uit de KRW-factsheets blijkt dat nu sprake is van een overschrijding van de toegestane hoeveelheid koper in het water in de Nieuwe Maas. De verwachting is ook dat de norm voor de chemische waterkwaliteit niet op korte termijn gehaald gaat worden. De in het plangebied mogelijk gemaakte ontwikkelingen hebben geen invloed op deze externe belasting.

Ecologische waterkwaliteit

Het hangt sterk van de uitvoering van de verondiepingen, dempingen en drijvende parkgedeelten (Rondje Rijnhaven) en drijvende gebouwen (FOR) af of deze een negatief of juist sterk positief effect zullen hebben op de ecologische waterkwaliteit in het plangebied.

Bij de juiste inrichting kunnen de ontwikkelingen bijdragen aan het realiseren van de KRW-doelen voor NL94_8 Nieuwe Maas. Rijkswaterstaat (als beheerder waterkwaliteit) zoekt nog naar een alternatieve locatie voor lastig uitvoerbaar gebleken aanleg van een Natuurvriendelijke oever flauw talud bij de Esch (onderdeel van maatregel RWS_x2080-c) en heeft aangegeven dat de ontwikkelingen in de Rijnhaven mogelijk kunnen bijdragen aan de invulling van deze maatregel. Rijkswaterstaat heeft aangegeven om die reden betrokken te willen blijven bij de verdere invulling van de plannen.

De drijvende onderdelen van het park (rondje Rijnhaven) zijn de optimale locatie voor het nog uit te voeren KRW-onderzoek Biohut.

Zwemmen

Door de aanleg van het stadspark en het rondje Rijnhaven zal de toetreedbaarheid van het water sterk toenemen. Ondanks dat de Rijnhaven geen zwemwater is zal het zwemmen in het havenbassin verder toenemen. Zeker op momenten dat de officiële zwemwaterlocaties niet gebruikt kunnen worden door zomerse blauwalguitbraken. De Rijnhaven is niet erg gevoelig voor blauwalg. Het is verstandig zo spoedig mogelijk te starten met het monitoren van de geschiktheid voor zwemmen van het water in de Rijnhaven. Voor het aanwijzen van water als zwemwater moet de zwemwaterkwaliteit minimaal 2 seizoenen zijn onderzocht. De normen voor zwemwaterkwaliteit zijn vastgelegd in de Europese zwemwaterrichtlijn (2006). Deze richtlijn is in de Nederlandse wetgeving geïmplementeerd via de Wet hygiëne en veiligheid badinrichtingen en zwemgelegenheden (Whvbz) en het Besluit hygiëne en veiligheid badinrichtingen en zwemgelegenheden (Bhvbz). De Rijnhaven valt onder zwemgelegenheid categorie D: “zwemmen in niet specifiek daarvoor ingericht oppervlaktewater”. Voor de bepaling van de waterkwaliteit van deze categorie zwemwater gelden momenteel de volgende protocollen: Controle zwemwaterlocaties conform de Europese zwemwaterrichtlijn 2006/7/EG.en het Blauwalgenprotocol

2011/2012.

Bij de beoordeling van de waterkwaliteit ligt voor niet speciaal voor zwemmen ingerichte buitenwateren het zwaartepunt bij de bacteriologische kwaliteit van het water.

5.4.5 Waterveiligheid en klimaatadaptatie

Waterveiligheid buitendijks

Het plangebied is nu nog water. Doordat een deel van het havenbekken op termijn gedempt wordt ontstaat daar buitendijks gebied. Om inzicht te krijgen in de toekomstbestendigheid van dat buitendijkse gebied ten aanzien van de waterveiligheid is de maaiveldhoogte van het omliggende gebied vergeleken met een waterstand gebaseerd op terugkeertijd van 1/1.000 jaar in het jaar 2100. Daaruit blijkt dat de omgeving van het plangebied op de lange termijn kwetsbaar is voor hoog water. In 2018 heeft het college de beleidsnotitie Herijking beleid (grond)uitgiftepeilen in buitendijks gebied vastgesteld. De gemeente gaat uit van een hoger veiligheidsniveau dan het Lokaal Individueel risico van de provincie. Zo wordt de kans op maatschappelijke ontwrichting door het uitvallen van functies verkleind.

Bij de Herijking van uitgiftepeilen in 2018 heeft het college besloten dat voor buitendijks gebied zoals de Rijnhaven een uitgiftepeil Basisniveau van minimaal 3,60 meter boven NAP geldt. De Adviseur Waterveiligheid adviseert om nieuwe gebouwen zo aan te leggen dat ze waterbestendig zijn tot minimaal 3,90 meter boven NAP. In elk geval moeten kwetsbare voorzieningen boven dat peil worden aangelegd. Bij het dempen en ophogen van het oostelijk deel van de Rijnhaven zal het uitgiftepeil ter plaatse van de drie bouwblokken op minimaal 4,00 meter boven NAP worden gebracht, hoger dan de advieshoogte voor waterbestendigheid. Bij dit uitgiftepeil is, ook bij de hogere hoge waterstanden die voor het jaar 2100 worden verwacht, de kans op water op het maaiveld (en daarmee de kans op waterschade) gering. Als er sprake is van een overstroming van het gebied rondom de drie bouwblokken dan zal de waterdiepte daarvan zeer waarschijnlijk beperkt zijn. Omdat de hoogte van het park afloopt naar de waterlijn toe is de kans op overstroming van het westelijk deel van het park aanzienlijk groter. Het park zal zo worden ingericht dat de schade daarvan beperkt zal zijn.

Omdat het hier gaat om buitendijks gebied zijn bewoners en gebruikers zelf verantwoordelijk voor de waterveiligheid. Bij hoge waterstanden op het maaiveld kan evacuatie naar andere gebieden lastig zijn. Voor de gebruikers van de drijvende gebouwen is dat ook niet nodig. In het gebied komen daarnaast voldoende hoge gebouwen voor waar verticale evacuatie plaats kan vinden. Gezien het bovenstaande kan worden gesteld dat sprake zal zijn van een goede waterveiligheid en een lage kans op maatschappelijke ontwrichting.

Nautische veiligheid

Het plangebied ligt buiten de vrijwaringszone van 25 meter vanaf de begrenzing van de vaarweg. De ontwikkelingen kunnen geen invloed hebben op de nautische veiligheid.

Piekbelasting

Door de ligging van het gedempte deel van de Rijnhaven direct naast buitendijks oppervlaktewater kan er bij hevige neerslag direct worden afgewaterd op het oppervlaktewater. Hierdoor zal de kans op wateroverlast door hevige neerslag gering zijn.

Klimaatkansen

Nuttig gebruik van afvalwater: De gemeente heeft als doel op de lange termijn om afvalwater te zien als grondstof. De geheel nieuw te realiseren forse bouwvolumes bieden goede kansen om de warmte van afvalwater (bijvoorbeeld douchewater of waswater) binnen het energiesysteem te gebruiken (Riothermie).

Nuttig gebruik van regenwater: Beleid is standaard dat regenwater op eigen terrein moet worden opgevangen. Hierbij heeft het de voorkeur dat het opgevangen regenwater vervolgens nuttig wordt gebruikt. De ontwikkelingen in het gebied bieden kansen om opgevangen regenwater te gebruiken voor toiletspoeling of voor de klimaatbeheersing van gebouwen. Ook kan regenwater worden gebruikt op groene daken of voor groene gevels. Het groene dak zorgt ervoor dat een deel van het regenwater verdampt voordat het afgevoerd wordt. Het overschot wordt vertraagd afgevoerd naar oppervlaktewater. Groene daken en groene gevels hebben daarnaast het voordeel dat ze mitigerend werken bij hitte. Opgeslagen regenwater kan in droge perioden gebruikt worden als gietwater voor het aan te leggen,

deels drijvende, park.

Mitigatie Hittestress: De ontwikkelingen (demping, Rondje Rijnhaven, verleggen overstortbemaling) bieden goede kansen voor de realisatie van een stadsstrand waar Rotterdammers op warme dagen verkoeling kunnen vinden. Bij de ontwikkeling van de Rijnhaven is ook de aanleg van een park en een stadsstrand opgenomen, waardoor het plan bijdraagt aan het verminderen van hittestress. Door de aanwezigheid van het water van de Rijnhaven en na realisatie van het park zal er in het plangebied minder sprake zijn van hittestress dan in stedelijke gebieden zonder deze verkoelende elementen.

Hoofdstuk 6 Milieu

6.1 Inleiding

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

6.2 Milieuzonering

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

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

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

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

6.2.1 Plangebied en omgeving

De omgeving van de Rijnhaven geldt in het Rotterdamse beleid als een gemengd woongebied. In deze gebieden kunnen bedrijven in milieucategorie 3 als passend worden gezien, mits deze een redelijke afstand tot de woonbebouwing hebben. Het plangebied zelf is nu grotendeels water, maar zal na planrealisatie het karakter van de omgeving aannemen (gemengd woongebied). Het bestemmingsplan maakt geen bedrijfsactiviteiten hoger dan milieucategorie 2 mogelijk. In de praktijk laten activiteiten in milieucategorie 1 en 2 zich door de beperkte omvang in het algemeen zonder problemen combineren met woningen, of zijn problemen goed te voorkomen/verhelpen door het nemen van maatregelen, zeker wanneer sprake is van nieuwbouw, waar bij het ontwerp goed rekening kan worden gehouden met technisch noodzakelijke voorzieningen en bijvoorbeeld installaties.

De drijvende parken en de zone met park en strandjes zijn gelegen op voldoende afstand van woningen en bij de inrichting kan zorgvuldig rekening worden gehouden met zonering, detaillering en voldoende afstand houden. Dit geldt ook voor de mogelijkheden in het tijdelijk programma en voor de locatie met de publiekstrekker.

In de omgeving van het plangebied (op Katendrecht) zijn twee bedrijven gelegen met een hoge milieucategorie:

- Codrico, een graanverwerkingsbedrijf in milieucategorie 4.1;
- Provimi, een mengvoederbedrijf in milieucategorie 5.1.

Voor deze bedrijfsactiviteiten gelden indicatieve afstanden tot woningen van 200 meter (Codrico) en 500 meter (Provimi). Deze afstanden zijn niet over de locaties gelegen waar het bestemmingsplan woningbouw mogelijk maakt.

In de omgeving van het plangebied zijn ook drie stedelijke activiteiten die in te delen zijn in milieucategorie 3, te weten de metrostations Rijnhaven en Wilhelminaplein (categorie 3.2) en het Nieuwe Luxor theater (categorie 3.1). Voor de metrostations en het theater geldt dat in stedelijk gebied een afstand van 50 respectievelijk 30 meter tot woningen als passend wordt gezien. De activiteit rond de metrostations is geconcentreerd rond de in- en uitgangen. De in- en uitgangen zijn gelegen op afstanden van meer dan 50 meter tot nieuwe woningen. Voor het theater is de activiteit geconcentreerd rond de entree en gevel aan de kade en deze zijn gelegen op meer dan 30 meter tot nieuwe woningen.

6.2.2 Conclusie

In het plangebied van bestemmingsplan 'Rijnhaven' en de omgeving daarvan zijn geen bedrijfsactiviteiten en andere activiteiten aanwezig die gezien de indicatieve afstanden voor milieuhinder van invloed zijn op de locaties waar woningen kunnen worden gerealiseerd. Zodat de ontwikkeling van woningen niet door milieuzonering in de weg wordt gestaan.

6.3 Geluid

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

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

Rotterdams beleid

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

Plangebied

In het bestemmingsplan Rijnhaven wordt de nieuwbouw van drie bouwblokken mogelijk gemaakt (C1, C2 en C3 op de onderstaande afbeelding). Elk bouwblok bestaat uit enkele vlakken waarin verschillende maximale bouwhoogtes zijn toegestaan: het gaat om middenhoogbouw tot 40 meter en torens tot 120 meter, 200 meter of 250 meter. Voor de ontwerpvrijheid is het lage binnengedeelte niet exact bestemd. Binnen de drie bouwblokken worden in totaal zo'n 2.500 tot 3.000 woningen mogelijk gemaakt. Ten behoeve van het bestemmingsplan is geluidsonderzoek uitgevoerd naar de geluidsbelasting van de relevante geluidsbronnen in de omgeving op de locaties waar gevels van woningen mogelijk worden gemaakt. Dit geluidsonderzoek is als Bijlage 3 bij de toelichting gevoegd. In het geluidsonderzoek is op een aantal rekenpunten per hoogtevlak (zoals hieronder met verschillende kleuren aangegeven), en op elke toegestane verdieping, de geluidsbelasting berekend. De relevante geluidsbronnen zijn drie geluidsbronnen die vallen onder de Wet geluidshinder: wegverkeer, railverkeer (de metro) en industrie. Soms zijn ook niet-wettelijke geluidsbronnen relevant, zoals 30 km/uur-wegen en scheepvaart. De scheepvaart over de Nieuwe Maas en de Koningshaven is echter door de grote afstand (meer dan 250 meter tot C1) niet relevant. En de nabijgelegen 30 km/uur-wegen zijn door het lage aantal vervoersbewegingen per etmaal evenmin relevant voor de geluidsbelasting op de ontwikkellocaties.



6.3.1 Wegverkeer

Als in een zone langs een weg nieuwe situaties mogelijk worden gemaakt, dan moet een akoestisch onderzoek worden uitgevoerd. De breedte van de zone is afhankelijk van het aantal rijstroken, het stedelijk gebied en de maximum snelheid. In het akoestisch onderzoek kunnen wegen waar een snelheid van maximaal 30 km/u geldt buiten beschouwing blijven. In de onderstaande tabel is de zonebreedte aangegeven.

Tabel Breedte geluidszones langs wegen

Soort gebied	Stedelijk- -gebied		Buiten- -stedelijk- -gebied		
Aantal rijstroken	1 of 2	3 of meer	1 of 2	3 of 4	5 of meer
Zonebreedte	200 meter	350 meter	250 meter	400 meter	600 meter

Bij nieuwe geluidsgevoelige situaties is de voorkeurswaarde aan de gevel 48 decibel (dB). Het college van Burgemeester en Wethouders heeft volgens artikel 83 van de Wet geluidhinder de bevoegdheid om een hogere waarde vast te stellen, tot maximaal 53 dB voor buitenstedelijke wegen (snelwegen worden altijd als buitenstedelijk gezien) en tot maxmaal 63 dB voor binnenstedelijke wegen. De onderbouwing van dit voornemen, het ontwerpbesluit, wordt tegelijkertijd met het ontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegd.

In de onderstaande tabel zijn de resultaten van de geluidsberekening weergegeven. Geluidsbelastingen kleiner of gelijk aan de voorkeurswaarde van 48 dB worden niet weergegeven, er wordt in die gevallen zonder meer voldaan aan de Wet geluidhinder. Per bouwblok is per relevante weg de hoogste berekende geluidsbelasting op de gevel aangegeven.

Locatie	Weg	Rekenpunt	Hoogte rekenpunt [m]	Lden [dB]
C1	Erasmusbrug (+tram)	C1_a [5]	73,5	**51**
	Posthumalaan	C1_a [5]	7,5-22,5	**60**
	Veemstraat	C1_b [5]	7,5-28,5	**49**
	Overige	Alle	Alle	**≤ 48**
C2	Posthumalaan	C2_a [5]	4,5-25,5	**61**
	Veemstraat	C2_a [5]	10,5-22,5	**50**
	Overige	Alle	Alle	**≤ 48**
C3	Posthumalaan	C2_a [6]	4,5-28,5	**60**
	Hillelaan	C3_c [7]	4,5-28,5	**58**
	Laan op Zuid (+tram)	C3_c [6]	145,5	**49**
	Overige	Alle	Alle	**≤ 48**

Uit de geluidsberekening blijkt dat de voorkeurswaarde voor de geluidsbelasting op de gevel wordt overschreden door de geluidsbelasting vanaf enkele wegen (zoals te verwachten is in een stedelijk gebied). De maximaal hogere waarde die kan worden verleend (63 dB) wordt echter niet overschreden. De Posthumalaan en de Hillelaan zorgen op de lagere verdiepingen voor een relatief hoge geluidsbelasting op de naar deze wegen toegekeerde gevels. Op bouwblok C1 is de geluidsbelasting vanaf de Posthumalaan op de derde t/m de achtste bouwlaag 60 dB. Op bouwblok C2 is de geluidsbelasting vanaf deze weg op de tweede t/m de negende bouwlaag 61 dB. Op bouwblok is de

geluidsbelasting vanaf de Posthumalaan en de geluidsbelasting vanaf de Hillelaan op de tweede t/m de tiende bouwlaag respectievelijk 60 dB en 58 dB. De Erasmusbrug, Veemstraat en Laan op Zuid zorgen voor geluidsbelastingen die maar een paar dB boven de voorkeurswaarde liggen.

6.3.2 Railverkeer

Een bovengrondse metro moet worden gezien als een spoortraject met een geluidszone van 100 meter aan weerszijden. Bij nieuwbouw van geluidsgevoelige bebouwing binnen de zone van 100 meter moet de geluidsbelasting vanaf de metro op de gevels van de nieuwbouw worden berekend, en moet de uitkomst worden getoetst aan de geluidsnormen uit de Wet geluidhinder. Voor railverkeer geldt er een voorkeurswaarde van 55 dB voor de geluidsbelasting op de gevel. De maximaal toegestande geluidsbelasting vanwege railverkeer is 68 dB. Alleen bouwblok C3 ligt binnen de zone van 100 meter vanaf de metro. De maximaal berekende geluidsbelastingen vanwege de metro is 68 dB en is berekend op rekenpunt C3_c [10] op 16,5 meter hoogte. Dit betekent dat de geluidsbelasting vanwege het railverkeer op bouwblok C3 hoger is dan de voorkeurswaarde van 55 dB, maar niet hoger dan de maximaal toegestane geluidsbelasting van 68 dB.

6.3.3 Industrielawaai

In het Rijnmondgebied is reeds in de jaren '90 rond meerdere industrieterreinen waarop de zogenaamde grote lawaaimakers zich bevinden een geluidscontour van 50 dB(A) vastgesteld. Deze vastgestelde geluidscontour mag door de op het industrieterrein gelegen bedrijven niet worden overschreden. Het gebied tussen de grens van het industrieterrein en de daaromheen vastgestelde 50 dB(A)-geluidcontour is de geluidszone.

De drie bouwblokken waarin nieuwe woningen worden toegestaan liggen binnen de geluidszone van het industrieterrein Maas- en Rijnhaven. Een deel van het plangebied ligt ook binnen de geluidszone van het industrieterrein Waal- en Eemhaven, maar de drie bouwblokken liggen buiten de geluidszone van het industrieterrein Waal- en Eemhaven. Daarom is alleen het industrieterrein Maas- en Rijnhaven een relevante geluidsbron voor dit bestemmingsplan. De geluidsbelasting vanaf dit industrieterrein op de drie bouwblokken is berekend. Uit de resultaten van deze berekening blijkt dat de voorkeurswaarde van 50 dB(A) vanwege industrieterrein Maas- en Rijnhaven niet wordt overschreden. De hoogste geluidsbelasting wordt berekend op het bouwblok C1 en bedraagt 49 dB(A). Het bestemmingsplan Rijnhaven voldoet dus zonder meer aan de wettelijke normen. Het is niet nodig hogere waarden industrielawaai vast te stellen.

6.3.4 Scheepvaartlawaai

Ten noorden van het plangebied is de Nieuwe Maas gesitueerd. Op de Nieuwe Maas varen schepen. Varende schepen produceren geluid en kunnen de omgeving belasten met geluidhinder. Voor het aspect scheepvaartlawaai bestaat geen wettelijk kader. Bij het formuleren van het beoordelingskader wordt daarom uitgegaan van een streefwaarde van 55 dB die overeenkomt met de voorkeurswaarde van spoorweglawaai. Deze waarde wordt gehanteerd vanwege de overeenkomst in de dosis-effectrelatie zoals die tussen railverkeerslawaai en scheepvaartlawaai bestaat. Het college van burgemeester en wethouders zullen de geluidsbelasting afkomstig van de scheepvaart in overweging nemen bij het vaststellen van een hogere waarde.

In het akoestisch onderzoek is een uitgebreid overzicht van de berekende geluidsbelastingen weergegeven vanwege de scheepvaart op de Nieuwe Maas bij de onderzochte ontwikkellocaties. Uit de resultaten blijkt dat de streefwaarde van 55 dB vanwege scheepvaart niet wordt overschreden. De hoogste geluidsbelasting wordt berekend op het locatie C1 en bedraagt 55 dB.

6.3.5 Afgemeerde schepen

Het geluid afkomstig van afgemeerde schepen in de Rijnhaven, de Maashaven en aan de Parkkade op de gevels van de nieuwe woningen is voor dit bestemmingsplan een relevante geluidbron. Dit geluid wordt nestgeluid genoemd. Voor het geluid afkomstig van schepen bestaat geen wettelijk kader. Het is echter wel een geluidbron die in het kader van een goede ruimtelijke ordening in overweging moet worden genomen bij nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen. Onder de Omgevingswet wordt de benodigde geluidwering van de gevels bepaald aan de hand van het gezamenlijke (gecumuleerde) geluid; dit is het energetisch opgetelde geluid van alle relevante wettelijke geluidbronnen (weg, rail, industrie en nestgeluid).

De geluidsbelasting van afgemeerde schepen op de locaties waar het bestemmingsplan Rijnhaven nieuwe woningen mogelijk maakt is berekend. De bijdrage van nestgeluid van schepen is meegenomen bij de beoordeling van de geluidsbelasting op de nieuwbouwlocatie, waarbij achtereenvolgens volgens de normering uit de Wet geluidhinder en de Omgevingswet wordt getoetst. Daarnaast zijn de consequenties voor de geluidwering van de gevels bepaald, zodat deze ook onder de Omgevingswet voldoet. Uit de berekeningen blijkt dat de maximale geluidsbelasting vanwege nestgeluid 55 dB is. De maximale geluidsbelasting van industrie en nestgeluid gezamenlijk is 56 dB. Op gevels waar de geluidsbelasting vanwege wegverkeer hoog is (aan de oostkant) is de gecumuleerde geluidsbelasting van weg, rail, industrie en nestgeluid niet hoger dan de geluidsbelasting van het wegverkeer alleen. Als de Omgevingswet in werking is getreden hoeven deze gevels niet met extra geluidwering te worden uitgevoerd. Aan de westkant wordt de geluidsbelasting op de gevels minder door wegverkeer bepaald, en meer door industrie en nestgeluid. Op deze gevels zorgt de gecumuleerde geluidsbelasting van weg, rail, industrie en nestgeluid ervoor dat (als de vergunning voor het bouwen onder de Omgevingswet wordt afgegeven) de gevelisolatie 1 of 2 decibel hoger moet zijn om aan het maximaal toegestane geluidniveau in de woningen (binnenwaarde) te voldoen.

6.3.6 Conclusie

Het in een bestemmingsplan mogelijk maken van nieuwe geluidsgevoelige objecten, en daarmee samenhangend het vaststellen van hogere waarden (het toestaan van een hogere maximale geluidsbelasting op de gevels van nieuwe geluidsgevoelige objecten), moet worden gemotiveerd. Bij deze motivering moeten de volgende aspecten worden betrokken:

- De hoogte van de geluidsbelasting vanaf zoneplichtige geluidsbronnen (waarbij een toets aan de normen van de Wet geluidhinder plaatsvindt);
- De hoogte van de geluidsbelasting vanaf niet zoneplichtige geluidsbronnen (30 km/uur wegen en tramlijnen);
- De gecumuleerde geluidsbelasting;
- Maatregelen aan de geluidsbron, overdrachtsmaatregelen en maatregelen ter plaatse van de geluidsbelaste locatie;
- De regel uit het Rotterdamse Ontheffingsbeleid Wet geluidhinder dat nieuwe woningen in principe over een geluidsluwe gevel moeten beschikken (een gevel waarop de maximale geluidsbelasting van wegverkeer niet hoger is dan 53 dB en van railverkeer niet hoger is dan 55 dB), en indien van toepassing over één geluidluwe buitenruimte beschikken.

Cumulatie geluidsbronnen

Wanneer nieuwe geluidsgevoelige locaties in verschillende geluidszones liggen en de voorkeurswaarde vanwege meer dan één bronsoort wordt overschreden, moet de geluidsbelasting worden gecumuleerd. Dit betekent dat de geluidsbelastingen van verschillende bronnen (wegen, spoorwegen en industrie) bij elkaar worden opgeteld. Als er verschillende bronnen zijn die elk een hoge geluidsbelasting op de gevel veroorzaken, dan kan de gecumuleerde geluidsbelasting aanzienlijk hoger zijn dan de geluidsbelasting vanaf de geluidsbron met de hoogste bijdrage. De gecumuleerde geluidsbelasting moet worden betrokken bij de afwegingen om een nieuwe geluidsgevoelige bestemming toe te staan en hiervoor een hogere waarde vast te stellen.

Bij bouwblok C3 is op een aantal rekenpunten sprake van een overschrijding van de voorkeurswaarde vanwege zowel wegverkeer als railverkeer (de metro). De Posthumalaan/Hillelaan zorgt voor hoge geluidsbelastingen op de bouwblokken, andere wegen voor een lage geluidsbelasting. De gecumuleerde

geluidsbelasting van alle wegen samen is daardoor even hoog als de geluidsbelasting vanaf alleen de Posthumalaan/ Hillelaan. De gecumuleerde geluidsbelasting van het wegverkeer en het railverkeer is op een deel van de rekenpunten op bouwblok C3 rond de 1 decibel hoger dan de geluidsbelastingen van wegverkeer en railverkeer afzonderlijk.

Omdat de gecumuleerde geluidsbelasting niet veel hoger is dan de geluidsbelasting per geluidsbron ziet de gemeente geen aanleiding om op basis van de gecumuleerde geluidsbelasting tot een andere conclusie te komen over de geluidsbelastingen per geluidsbron.

Maatregelen

Voordat kan worden besloten de hoogste berekende geluidsbelastingen als hogere waarden vast te stellen, moet eerst worden bekeken of er door het treffen van maatregelen aan de voorkeursgrenswaarde kan worden voldaan, danwel de geluidskwaliteit kan worden verbeterd. In het akoestisch onderzoek is aangegeven welke maatregelen overwogen kunnen worden.

Wegverkeer:

Wat betreft maatregelen aan de geluidsbron zijn stille wegdekken, snelheidsverlaging en vermindering van (vracht)verkeer denkbaar. Omdat de Posthumalaan/Hillelaan voor verreweg de hoogste geluidsbelasting zorgt zijn maatregelen aan andere wegen niet doelmatig. Gelet op de (toekomstige) ontwikkelingen binnen en in de directe omgeving van het plangebied is een vermindering van (vracht)verkeer op de Posthumalaan/Hillelaan niet aan de orde. Rotterdam is voorstander van het breed toepassen van snelheidsverlaging en invoering van 30 km/u zones is onderwerp van onderzoek naar de doelmatigheid van deze maatregel. Met het toepassen van stillere asfalttypes op de Posthumalaan/ Hillelaan zou de geluidsbelasting vanaf deze wegen met 2 a 3 dB kunnen worden teruggebracht. Ook als daarvoor wordt gekozen zou de geluidsbelasting vanaf deze wegen nog steeds ruim boven de voorkeurswaarde liggen.

Bij overdrachtsmaatregelen kan worden gedacht aan afstandsvergroting en/of afschermende maatregelen (geluidsschermen). Voor het vergroten van de afstand tussen de wegen en de bouwblokken is te weinig ruimte. Geluidsschermen langs stedelijke wegen zijn vanuit verkeerskundig en stedenbouwkundig oogpunt geen optie.

Uit het bovenstaande blijkt dat bron- en/of overdrachtsmaatregelen mogelijk onvoldoende zijn om de geluidsbelasting tot de voorkeurswaarde te beperken. Daarom moet bij woningen met een geluidsbelasting hoger dan 53 dB (de norm voor een geluidsluwe gevel conform het ontheffingsbeleid Rotterdam, zie hieronder) door een akoestisch gunstige indeling van woningen een goed akoestisch klimaat worden gecreëerd. Hierbij kan worden gedacht aan de situering van niet-geluidsgevoelige functies aan de wegzijde en de situering van geluidsgevoelige ruimtes, vooral (hoofd)slaapkamers, voor zover mogelijk aan de minst belaste gevels.

Railverkeer:

Bij bouwblok C3 wordt naast de voorkeurswaarde van het wegverkeer ook de voorkeurswaarde van het railverkeer (55 dB) overschreden. Langs de voor de locatie akoestisch relevante delen van het spoor staan momenteel geen geluidschermen. Hier kan een geluidscherm worden geplaatst. Conform het reken en meetvoorschrift is een scherm tot 2 meter toelaatbaar (het effect van een hoger scherm moet met een apart onderzoek worden aangetoond). In het akoestisch onderzoek is berekend wat het effect van een dergelijk scherm is voor het geluid op locatie C3. Uit de rekenresultaten blijkt dat vooral op de lagere bouwlagen een geluidreductie tot wel 14 dB gerealiseerd kan worden. Op hogere bouwlagen (na een bouwhoogte van 20 meter) neemt het geluid reducerende effect echter sterk af tot 0 dB (het scherm schermt het geluid op de hogere bouwlagen niet af). Voor de kosten en doelmatigheid van een aanvullend geluidscherm is uitgebreid geluidonderzoek nodig dat buiten de kaders van het akoestisch onderzoek voor dit bestemmingsplan valt. Het plaatsen, verhogen en vervangen van geluidschermen direct langs het spoor is aan de spoorbeheerder RET. Binnen het kader van het bestemmingsplan kunnen daarom geen bronmaatregelen worden voorgeschreven.

Bron- en/of overdrachtsmaatregelen zijn mogelijk, maar kunnen niet in het bestemmingsplan worden geborgd, of zijn onvoldoende om de geluidsbelasting tot de voorkeurswaarde te beperken. Voor woningen met een hogere geluidsbelasting dan de voorkeurswaarde geldt daarom hetzelfde als bij

wegverkeer.

Geluidsluwe gevel

Een van de belangrijkste criteria in het beleid dat de gemeente Rotterdam heeft voor het vaststellen van hogere toegestane geluidsbelastingen op de gevel van een woning is dat elke nieuwe woning in principe over ten minste één geluidsluwe gevel moet beschikken en indien van toepassing één geluidsluwe buitenruimte. Een geluidsluwe gevel is een gevel waarop de gecumuleerde geluidsbelasting niet hoger is dan 53 dB voor wegverkeer, 55 dB voor railverkeer en 50 dB(A) voor industrie. Dit geldt als een geluidsniveau waarbij men in het algemeen buiten kan zitten of het raam open kan laten staan, zonder dat de geluidsbelasting als hinderlijk wordt ervaren.

Wegverkeer:

De gecumuleerde geluidsbelasting vanaf de relevante 50 km/uur-wegen op de gevels van de bouwblokken is per bouwlaag berekend. Uit deze berekening blijkt dat de gevels gericht op de Posthumalaan en de Hillelaan, evenals delen van de noord en zuidgevels, niet geluidsluw zijn. De overige zijden van de locaties zijn wel geluidsluw. Realisatie van woningen die eenzijdig gericht op de Posthumalaan en Hillelaan of op de hoeken van de torens vragen aandacht bij de het ontwerp en de uitwerking van het plan. Bij de uitwerking van de woningen in een bouwplan is de ontwikkelaar verplicht om ervoor zorg te dagen dat in het uiteindelijke ontwerp iedere woning over een geluidsluwe gevel beschikt.

Railverkeer:

De geluidsbelasting vanaf de metro op de gevels van bouwblok C3 is per bouwlaag berekend. Uit deze berekening blijkt dat bouwblok C3 beschikt over minimaal één geluidsluwe zijde. Het bouwblok als geheel voldoet daarmee aan het ontheffingsbeleid. Bij een deel van de woonblokken binnen het bouwblok zal een groot deel van de woningen niet zonder meer over een geluidsluwe gevel beschikken. Bij de definitieve bouwplannen zal het daarom aandacht vergen om alle woningen te laten voldoen aan het ontheffingsbeleid.

Industrie:

De voorkeurswaarde vanwege industrielawaai wordt op de locaties niet overschreden. Alle locaties zijn geluidsluw vanwege industrielawaai.

Afweging

Maatregelen om de geluidsbelasting op de gevel te verminderen tot de voorkeurswaarde ziet de gemeente niet als reële mogelijkheid: gezien de hoge kosten om de geluidsbelasting met een beperkt aantal decibel te verminderen, en aangezien er na het toepassen van maatregelen nog steeds sprake is van een overschrijding van de voorkeurswaarden. En vanwege de stedenbouwkundige, verkeerskundige en technische beperkingen die de bovengenoemde maatregelen met zich brengen.

In het Rotterdamse Ontheffingsbeleid Wet geluidhinder is opgenomen dat nieuwe woningen in principe ten minste één geluidsluwe gevel moeten hebben en indien van toepassing één geluidsluwe buitenruimte. In de regels van het bestemmingsplan is bepaald dat elke woning over minimaal één geluidsluwe gevel, en indien van toepassing één geluidsluwe buitenruimte moet beschikken. Uit het geluidsonderzoek blijkt dat er bij elk van de drie bouwblokken geluidsluwe zijden zijn, meestal aan de binnenkant van het bouwblok. Ook zijn de daktuinen in de drie bouwblokken goed in te richten als geluidsluwe buitenruimten. Daarmee is het in theorie mogelijk om elke woning een geluidsluwe gevel en buitenruimte te laten hebben. In de praktijk kan echter blijken dat het alleen mogelijk is om tot een realiseerbaar ontwerp te komen, waarbij niet elke woning een geluidsluwe gevel heeft. Daarom is in de regels opgenomen dat burgemeester en wethouders bij een omgevingsvergunning voor het bouwen kunnen afwijken van de bepaling dat alle woningen ten minste één geluidsluwe gevel moeten hebben.

Een afwijking kan gemotiveerd worden door de stedenbouwkundige structuur, bezonning, oriëntatie geluidsbronnen en het bieden van compensatie. Compensatie moet bijdragen aan een verbetering van het woon- en leefklimaat.

In het plan voor de Rijnhaven zijn uitgangspunten en instrumenten meegegeven, waarmee de gemeente én ontwikkelende partijen aan de slag kunnen op deze uitdagende plek. Het bestemmingsplan is niet

(meer) het eindpunt voor milieuaspecten bij een planontwikkeling. De bebouwing aan de Posthumalaan zorgt voor optimale condities voor de realisatie van een stadspark in de Rijnhaven, autovrij, geen blokkade op zon en met geluidsafschermde werking voor metro en het wegverkeer. Daarmee geven we heel de stad én de bewoners van de Rijnhaven en omgeving een fraai nieuw stadspark waar men kan recreëren en waar rust en reuring te vinden is.

De bebouwing aan de Rijnhaven heeft de vorm van bouwblokken met torens, waardoor geluidsluwe ruimte als compensatie te ontwerpen is. In het stedenbouwkundig plan (in afrondende fase) is uit te werken hoe de daken op de Rotterdamse laag én in de torens tot groene/collectieve ruimtes voor bewoners gerealiseerd kunnen worden. Om ontmoeting / gemeenschap te stimuleren, maar ook als mogelijke compensatie kunnen dienen.

Een stevig gemengd programma is planologisch verankerd, waarin meer dan alleen wonen boven een stedelijke plint. Minimaal een kwart bestaat uit andere functies dan wonen (vaak niet-geluidgevoelig), wat betekent dat er door slim positioneren op geluidsbelasting ontworpen kan worden.

Veel van de woningen hebben in potentie een geluidsluwe gevel en er zijn mogelijkheden om deze in het ontwerp te realiseren, zoals oriëntatie en ontsluitingsprincipes van woningen (bijv. galerij vs. portiek), dubbele gevels, uitkragingen/teruglegging van gevelvlakken (afstand vergroten of afscherming). Die ruimte/vrijheid zit in het bestemmingsplan door ruime bouwenveloppen, met meer strenge regels voor de volumes in stedenbouwkundig plan, waarbij ontwerpen op aspecten zon, wind en geluid ook benoemd worden.

De inclusieve programmering, vastgelegd in masterplan en stedenbouwkundig plan, is ook een ontwerpmiddel. Zowel grote als kleine woningen, huur- als koopwoningen, alles kan ook bij ontwerpen op geluid ingezet worden. Een grote woning kan bijvoorbeeld makkelijker een geluidsluwe gevel hebben door die woning slim te positioneren in het blok. En als er woningen gerealiseerd worden op locaties in een blok met een geluidsbelasting boven de voorkeurswaarde én zonder geluidsluwe gevel en/of afdoende compensatie, dan zijn deze in bepaald segment/type te zetten. Waarbij te denken is aan shortstay, studentenhuisvesting, et cetera waardoor de bewoning niet langdurig is. Om dit ontwerpen op alle aspecten naar optimaal resultaat in te zetten, is er in de planvorming flink wat gereedschap. Ontheffing hogere grenswaarden is en blijft in die gereedschapskist ook nodig.

Naast instrumenten voor de planontwikkeling neemt Rotterdam bronmaatregelen. Deze bronmaatregelen zijn niet allemaal onderdeel van het bestemmingsplan of de gebiedsontwikkeling. Dat betekent dat we in de onderzoeken met heden ("worst case") rekenen, en onderstaande bronmaatregelen tot verbetering leiden:

- Posthumalaan/Hillelaan naar 30km/u, besluit genomen, een uitvoeringsplan in opstelling;
- Upgrade metrostation Rijnhaven om meer OV-reizigers te kunnen accommoderen, door meerdere entrees, OV en deelmobiliteit een meer aantrekkelijke optie dan automobiliteit te laten zijn en waarbij ook de geluidshinder van de metro aangepakt kan worden, bijvoorbeeld door de overkapping te verlengen / schermen te plaatsen. Een studie naar de upgrade gaat in 2022 lopen met MRDH en staat op meedere lijsten voor financiering.
- Verlegging van de weg-as Hillelaan, naar andere zijde van het metrostation, bij herinrichting ervan. Dit is vooral van belang voor studies voor blok C3.
- Hogere band aanleggen bij de herinrichting Posthumalaan / Hillelaan zijn maatregelen op het niveau van de inrichting en uitvoering van het bestemmingsplan.

Om de hierboven genoemde redenen zullen burgemeester en wethouders de berekende geluidsbelastingen die hoger zijn dan de voorkeurswaarden als hogere waarden vaststellen, voordat het bestemmingsplan wordt vastgesteld. Het besluit hogere waarden wordt als bijlage in de toelichting opgenomen.

6.4 Luchtkwaliteit

Met betrekking tot de luchtkwaliteit zijn in het bestemmingsplan twee aspecten van belang. Ten eerste dient nagegaan te worden wat de gevolgen zijn van het plan voor de (lokale) luchtkwaliteit. Daarnaast dient te worden nagegaan of de gewenste bestemming past bij de aanwezige luchtkwaliteit. Dit geldt vooral voor bestemmingen die gevoelig zijn voor een verminderde luchtkwaliteit zoals scholen, kinderopvang, bejaardenhuizen, maar ook woningen. Volgens Titel 5.2 Luchtkwaliteitseisen van de Wet milieubeheer (Wet luchtkwaliteit) zijn grenswaarden opgenomen voor de volgende stoffen; zwaveldioxide, stikstofdioxide, stikstofoxiden, zwevende deeltjes (fijnstof), lood, koolmonoxide en benzeen. De grenswaarden voor stikstofdioxide en fijnstof worden in Nederland op bepaalde plaatsen overschreden. Vooral langs drukke wegen in stedelijk gebied. Aan de andere grenswaarden wordt voldaan.
De kern van de Wet luchtkwaliteit is het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). In de gebieden waar de normen voor luchtkwaliteit niet worden gehaald, verbeteren de betrokken overheden met gebiedsgerichte programma's de luchtkwaliteit. Het NSL bevat zowel ruimtelijke ontwikkelingen die de luchtkwaliteit verslechteren als maatregelen die de luchtkwaliteit verbeteren. Het NSL moet ervoor zorgen dat overal de grenswaarden worden gehaald. Een groot deel van de maatregelen uit het NSL wordt nu al uitgevoerd. Het NSL is op 1 augustus 2009 in werking getreden.

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

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

Rotterdams beleid

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

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.

6.4.1 Plangebied

Ontwikkelingen die niet in betekenende mate (tot 3% van de grenswaarde, oftewel 1,2 microgram per m^3) bijdragen aan de luchtverontreiniging hoeven niet meer te worden getoetst aan de grenswaarden. In de Regeling niet in betekenende mate bijdragen zijn categorieën van gevallen aangewezen waarvan bekend is dat deze niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Dit is onder andere het geval bij ontwikkelingen met niet meer dan 3.000 woningen en ten minste twee ontsluitingswegen. In het bestemmingsplan Rijnhaven worden zo'n 2.500 tot 3.000 woningen én een omvangrijk programma aan niet-woonfuncties mogelijk gemaakt. Het bestemmingsplan Rijnhaven draagt dus wel in betekenende mate bij aan de luchtverontreiniging. Dit betekent dat met een luchtkwaliteitsberekening na moet worden gegaan of de ontwikkeling van de Rijnhaven al dan niet voor een overschrijding van de grenswaarden zorgt.

Bij het nagaan of een ontwikkeling in betekenende mate bijdraagt aan de luchtverontreiniging hoort ook dat er wordt gekeken of er sprake is van cumulatie met andere ontwikkelingen in de omgeving. Als ontwikkelingen die in ongeveer dezelfde tijd plaatsvinden binnen 1 kilometer afstand van elkaar zijn gelegen, en voor meer dan 50% van dezelfde ontsluitingsweg gebruik maken, dan moeten deze ontwikkelingen voor de toets aan de grenswaarden als één ontwikkeling worden gezien.

Uit een verkeersanalyse uitgevoerd voor de bestemmingsplannen Kop van Zuid en Katendrecht blijkt dat circa 35% van het verkeer van/naar het schiereiland Katendrecht over de Posthumalaan/Hillelaan gaat en dat circa 32% van het verkeer van/naar het schiereiland Kop van Zuid over deze route gaat. Voor het bestemmingsplan Rijnhaven is het aannemelijk dat voor de verkeersafwikkeling ongeveer hetzelfde geldt als voor Kop van Zuid. Er is daarom geen sprake van cumulatie tussen de ontwikkeling Rijnhaven en de ontwikkelingen op Katendrecht.

Met de vaststelling van Kop van Zuid in 2021 zijn de ontwikkelingen in dat plan onderdeel geworden van de autonome ontwikkeling. De verkeerseffecten van die ontwikkelingen zijn meegenomen in de verkeersmodellen die als uitgangspunt hebben gediend voor de onderzoeken.

6.4.2 Resultaten

Met AERIUS Lucht (versie 2020) zijn de concentraties en wegbijdragen (voor 2030) ten gevolge van de ontwikkeling berekend voor het zichtjaar 2030. Zie Bijlage 5. In onderstaande tabel 1 zijn de berekende concentraties en bijdragen weergegeven voor de componenten NO_2, PM10 en PM2.5.

Tabel 1. Maximale concentraties na ontwikkeling Rijnhaven ten opzichte van de grenswaarden.

	Concentratie NO2 [µg/m³]	Concentratie PM_{10} [µg/m³]	Concentratie $PM_{2,5}$ [µg/m³]
Na ontwikkeling Rijnhaven	33,2	20,5	10,8
Grenswaarde	**40**	**40**	**25**

De grootste toename in NO_2 bedraagt 2,1 µg/m^3. Deze toename wordt berekend op een rekenpunt naast de nieuwe toegangsweg tot het plangebied. De NO_2 concentratie op dit rekenpunt bedraagt 25,5 µg/m^3.

De maximale NO_2 concentratie na de ontwikkeling van de Rijnhaven bedraagt 33,2 µg/m^3, zie tabel 1. Deze maximale NO_2 concentratie vinden we terug langs Westblaak.

De berekende toenames in NO_2 concentraties op de rekenpunten rondom het plangebied zijn weergegeven in figuur 2 in Bijlage 5. Voor PM10 betreft de maximale toename in concentratie 0,4 µg/m^3 en voor PM2.5 betreft de maximale toename in concentratie 0,1 µg/m^3.

De grenswaarde van 40 µg/m^3 wordt dus nergens overschreden. De maximale concentraties voor PM10 en PM2.5 bedragen respectievelijk 20,5 en 10,8 µg/m3. Hiervoor worden de grenswaarden van respectievelijk 40 en 25 µg/m^3 eveneens niet overschreden.

6.4.3 Conclusie

De effecten op de luchtkwaliteit als gevolg van de verkeersaantrekkende werking door de ontwikkelingen in de Rijnhaven zijn berekend. Hieruit volgt dat binnen 3 km van het plangebied op geen enkel NSL toetspunt of zelf gedefinieerd rekenpunt, de grenswaarden voor NO_2, PM10 en PM2.5 worden overschreden.

Er is sprake van een beperkte toename van de concentratie van de NO_2, namelijk 5,2% van de grenswaarde. Deze toename wordt gecompenseerd door een met het plan samenhangende maatregel of effect, te weten de binnenstedelijke verdichting en bouw van 2.500 a 3.000 woningen en overige stedenlijke functies op een locatie nabij het openbaar vervoer en voorzieningen.

Hierdoor is aannemelijk gemaakt dat de ontwikkeling aan de Rijnhaven in Rotterdam op grond van art 5.16, lid 1 sub a voldoet aan de luchtkwaliteitseisen uit de Wet milieubeheer.

6.5 Bodem

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

6.5.1 Plangebied

De Indicatieve Bodemkwaliteitskaart Rotterdam geeft een indicatie van de mate waarin de bodem in een bepaald gebied is verontreinigd. Deze indicatie wordt echter alleen gegeven voor de landbodem. Het plangebied van bestemmingsplan Rijnhaven bestaat nu nog bijna volledig uit water. Alleen op de hoek van de Antoine Platekade en de Tillemakade is land aanwezig, ingericht als park. De algemene bodemkwaliteit (0 - 2 m onder maaiveld) in dit gebied wordt gekenmerkt als licht verontreinigd, en is daarmee in principe geschikt voor woningen. Het bestemmingsplan voorziet binnen dit gebied echter niet in (woning)bouw maar in verblijfsgebied, waarbij dit gedeelte op hetzelfde niveau als het te dempen gebied zal worden gebracht (ophoging).

Het dempen van een deel van de Rijnhaven is mogelijk op basis van het geldende bestemmingsplan, en de werkzaamheden daarvoor (o.a. baggeren) zijn al aangevangen. Ten behoeve van de bagger- en dempingswerkzaamheden zijn er verschillende bodemkwaliteitsonderzoeken uitgevoerd. Voor het bestemmingsplan Rijnhaven is de kwaliteit van de bodem nadat deze werkzaamheden zijn uitgevoerd van belang. Het vervuilde slib wordt zo veel mogelijk verwijderd en afgevoerd. Het vervuilde slib dat niet wordt verwijderd zal afdoende worden afgedekt door de grond die bij het dempen wordt gebruikt. Deze grond zal ten minste de kwaliteitsklasse Wonen hebben. Hierdoor staat vast dat na demping de kwaliteit van de bodem in het plangebied geschikt is voor de realisatie van de in het bestemmingsplan mogelijk gemaakte woningen en andere functies.

6.6 Externe veiligheid

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

Externe veiligheid heeft betrekking op inrichtingen (risicovolle bedrijven), transport (water, weg, spooren buisleidingen) en luchthavens. In het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) worden veiligheidsnormen opgelegd aan bedrijven die een risico vormen voor personen buiten het bedrijfsterrein. Er is aparte wetgeving voor vuurwerk en explosieven voor civiel gebruik. De circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen (cRnvgs) beschrijft het beleid van de overheid over de afweging van veiligheidsbelangen die een rol spelen bij het vervoer van gevaarlijke stoffen. Voor de oevers van de Nieuwe Waterweg en de Nieuwe Maas heeft de provincie heeft in artikel 11 van haar Verordening Ruimte een veiligheidszone vastgesteld, waarin geen bebouwing is toegestaan. De zone is 40 meter bij zeeschepen en 25 meter voor binnenvaartschepen. Voor buisleidingen geldt het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb).

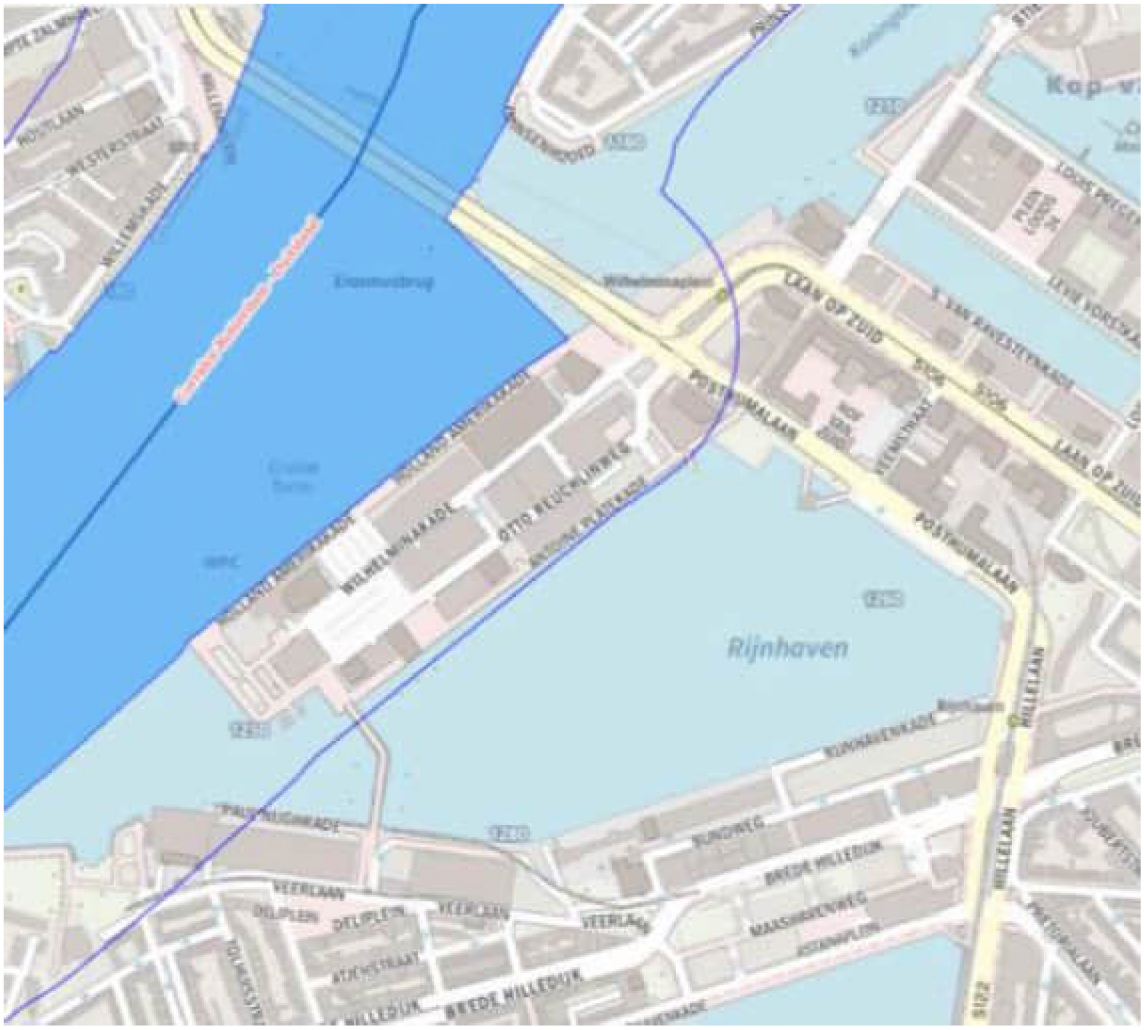
In de wetgeving zijn grenswaarden vastgelegd voor het plaatsgebonden risico (PR) en een oriënterende waarde voor het groepsrisico (GR). Deze hebben als doel zowel individuen als groepen burgers een minimum beschermingsniveau te garanderen tegen een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het PR is de kans dat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

Rotterdams beleid

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

Risicobronnen

Voor het bestemmingsplangebied Rijnhaven is één risicobron relevant, het transport van gevaarlijke stoffen over de Nieuwe Maas. De veiligheidsafstanden uit het provinciale oeverbeleid liggen niet over het plangebied. Maar het groepsrisicoaandachtsgebied van 200 meter vanaf de Nieuwe Maas ligt voor een klein deel over het plangebied. Dit blijkt uit de onderstaande afbeeling. De Nieuwe Maas (het deel daarvan waarover transport van o.a. gevaarlijke stoffen plaatsvindt) is donkerblauw weergegeven. De grens ven het groepsrisicoaandachtsgebied ligt over de Rijnhaven net ten zuiden van de Antoine Platekade.



Het groepsrisicoaandachtsgebied van het vervoer van gevaarlijke over het spoor ligt niet over het plangebied. Ook het invloedsgebied voor toxische stoffen van 750 meter ligt net niet over het plangebied. Het spoor is daarmee geen relevante risicobron voor het bestemmingsplan Rijnhaven. Andere risicobronnen liggen verder weg en zijn dus eveneens niet relevant.

6.6.1 Transport gevaarlijke stoffen over water

Voor het bestemmingsplan Rijnhaven is alleen het groepsrisico van het transport van gevaarlijke stoffen over de Nieuwe Maas relevant, omdat een klein deel van het plangebied binnen het groepsrisicoaandachtsgebied ligt. Het groepsrisico binnen het aandachtsgebied en een eventuele stijging van het groepsrisico door de planontwikkeling moeten daarom worden verantwoord.

Bij het bestemmingsplan Kop van Zuid is een groepsrisicoberekening uitgevoerd. Uit deze berekening blijkt dat het groepsrisico, met de ontwikkelingen binnen dat bestemmingsplan meegenomen, kleiner is dan 0,1% (0,001 maal) van de oriëntatiewaarde. Deze rekenuitkomst komt overeen met de eindrapportage voor het Basisnet Water. Daarin wordt op basis van een risicoanalyse de conclusie getrokken dat dermate veel vervoer per binnenvaartschip vervoerd mag worden, voordat er een relevant groepsrisico aanwezig is, dat dit niet realistisch is. Bij de risicoanalyse die hieraan ten grondslag ligt, is rekening gehouden met een groei van maximaal een factor 10. Het deel van de Rijnhaven dat binnen het groepsrisicoaandachtsgebied ligt maakt geen ontwikkelingen mogelijk. Dit betekent dat het groepsrisico bij het bestemmingsplan Rijnhaven eveneens kleiner is dan 0,1% van de oriëntatiewaarde, en dat dit bestemmingsplan niet voor een stijging van het groepsrisico zorgt.

6.6.2 Conclusie

Vaarweg Nieuwe Maas

Het plaatsgebonden risico van het transport van gevaarlijke stoffen over de Nieuwe Maas is niet beperkend voor dit bestemmingsplan. Het groepsrisico is kleiner dan 0,001 (0,1%) maal de oriëntatiewaarde, de ontwikkelingen van dit plan hebben geen invloed op het groepsrisico.

Verantwoording groepsrisico

Het groepsrisico van het vervoer van gevaarlijke stoffen over de Nieuwe Maas blijft zeer ruim onder de oriëntatiewaarde en neemt door de ontwikkeling van de Rijnhaven niet toe. Het groepsrisico moet door het bestuur worden verantwoord bij de vaststelling van dit bestemmingsplan.

Volgens het groepsrisicobeleid van de gemeente Rotterdam geldt voor deze risicobron een lichte verantwoording van het groepsrisico. Het groepsrisico geeft geen beperkingen voor de voorgenomen ruimtelijke ontwikkelingen. Bij de definitieve inrichting van de te ontwikkelen locaties dient ten aanzien van de blusvoorzieningen en bereikbaarheid door hulpdiensten advies te worden gevraagd bij de Regionale Brandweer Rotterdam-Rijnmond.

Hiermee is het groepsrisico volgens het bestuur van Rotterdam verantwoord.

6.7 Natuur

6.7.1 Inleiding

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

De Wet natuurbescherming heeft de volgende doelstellingen:

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

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

Actieve natuurbescherming volgt uit de door de EU aan haar lidstaten opgelegde verplichting zorg te dragen voor een goede stand van de natuur. Op provinciaal niveau is dit onderdeel van de Wet natuurbescherming nog niet uitgewerkt.

De Wet natuurbescherming kent geen procedurele vereisten bij het opstellen van ruimtelijke plannen. In de toelichting van het bestemmingsplan dient te worden gemotiveerd dat het plan aanvaardbaar is vanuit het oogpunt van de Wet natuurbescherming. Het begrip 'aanvaardbaar' betekent dat bij de uitvoering van het plan een vrijstelling geldt of een ontheffing mogelijk is. Bij vaststelling van het (ontwerp) bestemmingsplan dient deze toetsing aan de Wet natuurbescherming in principe afgerond te zijn. Echter het bestemmingsplan kijkt 10 jaar vooruit, en het is nog niet bekend wanneer de mogelijk gemaakte ontwikkelingen ook daadwerkelijk plaats gaan vinden. Uitgebreid onderzoek naar flora en fauna wordt in dit stadium bij een gebiedsbestemmingsplan daarom geen redelijke inspanning geacht. Wel wordt onderzocht of de nieuw mogelijk gemaakte ontwikkelingen geen onoverbrugbare strijdigheden met de Wet natuurbescherming opleveren (aanvaardbaarheidstoets).

Bij ruimtelijke ontwikkelingen binnen een bestaande bestemming of bij een veranderende bestemming (bijvoorbeeld sloop en nieuwbouw of renovatie) dient tijdig voorafgaand aan de werkzaamheden nog wel flora en faunaonderzoek te worden uitgevoerd naar de specifieke effecten van de betreffende ontwikkeling op potentieel aanwezige beschermde flora en fauna.

6.7.2 Rotterdams beleid

Op 18 maart 2014 is door B&W de Rotterdamse Natuurkaart vastgesteld. Het doel van de Natuurkaart Rotterdam is om de omgevingskwaliteit te verbeteren door meer rekening de houden met de ecologische kansen op ontwikkellocaties. Ingezet wordt op het verbinden van gebieden waar ecologische kwaliteit aanwezig is en deze gebieden ook te verbinden met Natuurnetwerk Nederland.

Plangebied

Het plangebied maakt onderdeel uit van de ecologische structuur die op de Natuurkaart Rotterdam zijn aangeduid als kerngebied Getijdenrivier. Daarnaast wordt de potentie weergegeven om de kades van de Rijnhaven te vergroenen. Fysieke negatieve effecten op de Rotterdamse structuur worden door de voorgenomen werkzaamheden in de haven echter niet verwacht. De potentie voor het vergroenen van de kades en de potentie voor de aanleg van getijdennatuur worden in dit project juist bevorderd.

6.7.3 Gebiedsbescherming

De Wet natuurbescherming is één van de belangrijkste kaders voor gebiedsbescherming van natuurwaarden. Deze wet regelt de bescherming van gebieden die als Natura 2000-gebied zijn aangewezen. Wanneer in of in de nabijheid van een dergelijk gebied een activiteit plaatsvindt die leidt tot nadelige effecten op de natuurdoelstellingen van het gebied, dan dient hiervoor een vergunning te worden aangevraagd. Daarnaast bestaan gebieden die deel uitmaken van het Natuurnetwerk Nederland (voorheen Ecologische Hoofdstructuur); deze gebieden worden beschermd via het ruimtelijk ordeningsrecht (Barro en/of provinciale structuurvisies en bestemmingsplannen).

Natura 2000

Als gevolg van ruimtelijke ontwikkelingen kunnen effecten ontstaan op Natura 2000-gebieden. In de omgeving van het plangebied zijn verschillende Natura 2000-gebieden aanwezig, te weten: 'Solleveld en Kapittelduinen', 'Biesbosch', 'Oude Maas', 'Westduinpark & Wapendal', 'Nieuwkoopse Plassen & De Haeck' en 'Broekvelden, Vettenbroek & Polder Stein'. Gelet op de afstand van meer dan 10 kilometer tot Natura 2000-gebieden, en de aard van de ontwikkeling (voornamelijk woningbouw) zijn directe effecten (zoals verstoring, effecten op waterhuishouding en dergelijke) op voorhand uit te sluiten. Effecten die wel op grotere afstand kunnen plaatsvinden zijn de effecten van depositie als gevolg van toename van stikstofemissies. Stikstof die in de omgeving wordt uitgestoten komt daarbij terecht in de natuurgebieden, wat een schadelijk effect heeft op beschermde soorten. Natura 2000-gebieden waar sprake is van overbelasting als gevolg van stikstofdepositie betreffen ‘Solleveld en Kapittelduinen’, ‘Biesbosch’, ‘Westduinpark & Wapendal’, ‘Nieuwkoopse Plassen & De Haeck’. Deze gebieden liggen op meer dan 20 km afstand van het plangebied.

Voortoets stikstofdepositie

De aanleg en het gebruik van de ontwikkelingen binnen het bestemmingsplan Rijnhaven kunnen leiden tot een toename van de stikstofdepositie in stikstofgevoelige Natura 2000-gebieden. Om na te gaan of dat het geval is is onderzoek uitgevoerd. Dit onderzoek is als Bijlage 7 bij de toelichting gevoegd. Met het programma AERIUS Calculator 2021 zijn berekeningen uitgevoerd voor de beoogde eindsituatie met bijhorende verkeersgeneratie en de aanlegfase, om inzicht te geven in de eventuele bijdrage van stikstofdepositie binnen Natura 2000-gebieden. Op grond van de stikstofberekeningen kunnen significant negatieve effecten op voorhand worden uitgesloten wanneer het plan niet leidt tot een depositietoename op een stikstofgevoelig habitattype/leefgebied waar de kritische depositiewaarde (bijna) wordt overschreden. Indien hier wel sprake van is, kan mogelijk op basis van objectieve gegevens significante effecten alsnog op voorhand worden uitgesloten (voortoets). Wanneer een significant effect niet op voorhand kan worden uitgesloten is een nadere beoordeling noodzakelijk (passende beoordeling).

Uit het onderzoek blijkt het volgende: De uitvoering van bestemmingsplan Rijnhaven leidt tot een toename van de stikstofemissie door de aanleg- en bouwactiviteiten en als gevolg van een toename van verkeer in de gebruiksfase. Maar deze toename van de stikstofemissie heeft vanwege de grote afstand tot de stikstofgevoelige natuur geen depositie-effect. Ofwel de bijdrage op Natura 2000-gebieden is zowel in de aanleg- als de gebruiksfase 0,00 mol/ha/jr. Er is dan ook geen kans op significante effecten op Natura 2000-gebieden. Er zijn geen belemmeringen voor het vaststellen van het bestemmingsplan vanuit de Wet natuurbescherming wat betreft effecten op Natura 2000-gebieden.

Natuurnetwerk Nederland

Het plangebied ligt op circa 130 meter afstand van het dichtstbijzijnde Natuurnetwerk Nederland (NNN)-gebied, de Nieuwe Maas. De Rijnhaven staat in open verbinding met de ecologische verbinding de Nieuwe Maas, ten noorden van het plangebied. Directe effecten van de ontwikkeling van de Rijnhaven op dit NNN-gebied worden redelijkerwijs uitgesloten, aangezien de werkzaamheden voornamelijk in de havenkom zelf en aan de oostkant plaatsvinden. In de provinciale verordening is opgenomen dat vervolgstappen alleen nodig zijn bij ruimtebeslag, en dit is niet het geval. Indirecte effecten zijn daardoor niet van toepassing. Vervolgstappen zijn wat betreft de gebiedsbescherming van Natuurnetwerk Nederland niet nodig.

6.7.4 Soortbescherming

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

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

Bij het voor het bestemmingsplan uitgevoerde ecologisch vooronderzoek is nagegaan door welke beschermde soorten het plangebied wordt gebruikt, danwel geschikt is. De resultaten daarvan worden hieronder per soortgroep beschreven.

Flora

Bij het veldbezoek is specifiek aandacht besteed aan muurvarens. De zuidelijke en oostelijke kademuren vormen een geschikt biotoop voor (beschermde) muurvarens. Bij een bezoek van de locatie zijn op de zuidelijke oever een aantal varens waargenomen die voormalig beschermd waren onder de Flora- en Faunawet. De volgende planten zijn op de kades aangetroffen: tongvaren, steenbreekvaren, eikvaren, muurvaren, muurpeper, kaukasische muurpeper en wolfspoot. Ook is bij een aanvullend veldbezoek de blaasvaren waargenomen op de zuidelijke kade van de Rijnhaven. Het betreft één exemplaar. Voor deze soort wordt een ontheffing in het kader van de Wet natuurbescherming aangevraagd, omdat de groeiplek niet behouden kan worden tijdens de werkzaamheden.

Vogels

Tijdens het veldbezoek zijn binnen het onderzoeksgebied geen (vogels met) jaarrond beschermde nesten waargenomen. Het onderzoeksgebied vormt geen geschikt broedhabitat voor de gebouwbewonende soorten huismus, gierzwaluw en slechtvalk wegens het ontbreken van bebouwing. Nestlocaties van deze soorten binnen het onderzoeksgebied kunnen daardoor op voorhand redelijkerwijs worden uitgesloten. Tijdens het veldbezoek zijn verder binnen het onderzoeksgebied geen nesten waargenomen in de bomen en geen sporen die duiden op de aanwezigheid van jaarrond beschermde vogels. Tevens wordt niet verwacht dat de bomen in de toekomst potentieel geschikt broedhabitat vormen voor vogels met jaarrond beschermde nesten, zoals sperwer en boomvalk. Dit komt doordat het aanwezige groen onvoldoende beschutte broedplekken biedt waar roofvogels of uilen ongestoord kunnen broeden, en door de urbane omgeving. Tijdens het veldbezoek zijn binnen het project- en onderzoeksgebied geen nesten van algemene broedvogels aangetroffen. De aanwezige bomen binnen het onderzoeksgebied zijn wel geschikt als nestlocatie voor algemene broedvogels (o.a. houtduif en merel) en categorie 5-broedvogelsoorten (o.a. zwarte kraai en ekster). Voor de categorie 5-soorten geldt geen reden voor jaarronde bescherming van de nesten. In de directe omgeving zijn namelijk voldoende alternatieve nestlocaties van minimaal eenzelfde kwaliteit aanwezig.

Doordat jaarrond beschermde nesten in de bebouwing en bomen binnen het onderzoeksgebied niet worden verwacht, kunnen negatieve effecten van de werkzaamheden op nesten van vogels met jaarrond beschermde nesten redelijkerwijs worden uitgesloten. Vervolgstappen zijn daardoor niet nodig. Het kan niet worden uitgesloten dat het onderzoeksgebied potentie biedt voor nestlocaties van algemene broedvogelsoorten. Wanneer rooiwerkzaamheden en overige werkzaamheden in de directe omgeving (binnen 5 meter) van bomen en struiken plaatsvinden buiten het broedseizoen van vogels, dan zijn

vervolgstappen voor algemene broedvogels niet nodig.

Grondgebonden zoogdieren

Het landgedeelte van het onderzoeksgebied bestaat uit verharding, gazon, struiken en bomen. Dit biotoop is geschikt als leef- en foerageergebied voor algemene grondgebonden zoogdiersoorten, zoals konijn, bruine rat en verschillende algemeen voorkomende muizensoorten. Het onderzoeksgebied wordt niet geschikt geacht als vaste rust- en voortplantingsplaats voor de steenmarter. Ook wordt het onderzoeksgebied niet geschikt geacht als vaste rust- en voortplantingsplaats voor de waterspitsmuis. Geschikt biotoop ontbreekt en het onderzoeksgebied ligt buiten het natuurlijk verspreidingsgebied van de soort.

Soorten zoals konijn, bruine rat en algemene muizensoorten zijn door de provincie Zuid-Holland vrijgesteld bij ruimtelijke ontwikkelingen. Ontheffing in het kader van de Wet natuurbescherming is voor deze soorten niet nodig. Wel moet altijd rekening gehouden worden met de zorgplicht, waarbij al het redelijkerwijs mogelijke gedaan dient te worden om het schaden van aanwezige dieren en planten te voorkomen. Beschermde functies voor strikt beschermde grondgebonden zoogdiersoorten worden niet verwacht. Vervolgstappen ten aanzien van deze soorten zijn daarom niet nodig.

Vleermuizen

Binnen het onderzoeksgebied zijn geen geschikte gebouwen of bomen aanwezig waar mogelijk verblijfplaatsen van vleermuizen aanwezig kunnen zijn. De bomen zijn niet geschikt, omdat er geen holtes of loshangend schors is waargenomen. In de eerder uitgevoerde onderzoeken in de omgeving komt naar voren dat vleermuizen aanwezig zijn in de omliggende wijken van het projectgbied. Het onderzoeksgebied is wegens het open karakter en veel verlichting nauwelijks geschikt als foerageergebied. Ook zijn er geen geschikte doorgaande lijnvormige elementen die als vliegroute kunnen dienen. Het wordt daarom niet verwacht dat het aanwezige groen en de haven essentieel onderdeel vormen van het foerageergebied van vleermuizen of als essentiële vliegroute.

Omdat binnen het onderzoeksgebied geen essentiële functies voor vleermuizen worden verwacht, worden negatieve effecten voor vleermuizen evenmin verwacht. In de bouwplanfase (als bekend is op welke wijze de hoogbouw zal worden vormgegeven) moet bekeken worden of er sprake is van negatieve effecten voor vleermuizen op de omliggende bebouwing (door bijvoorbeeld lichtuitstraling).

Amfibieën

Het projectgebied biedt door afwezigheid van vergraafbare zandbodem, pionierssituatie en ondiepe visvrije wateren geen geschikt biotoop voor de strikt beschermde rugstreeppad en alpenwatersalamander. Beide soorten worden niet binnen of in de directe omgeving van de projectgebieden verwacht. Wel kunnen de gewone pad en de bruine kikker voorkomen. Deze soorten zijn door de provincie Zuid-Holland algemeen vrijgesteld bij ruimtelijke ontwikkelingsprojecten. Wel geldt ook voor deze soorten de zorgplicht.

Reptielen

Het project- en onderzoeksgebied bieden geen geschikt habitat voor reptielsoorten door het ontbreken van geschikte biotoop en reliëf, en de urbane aard van de omgeving. Tijdens het veldbezoek zijn tevens geen reptielen aangetroffen en deze worden op basis van verspreidingsgegevens ook niet verwacht. Omdat er geen effecten op reptielen worden verwacht zijn vervolgstappen niet nodig.

Vissen

Binnen het project- en onderzoeksgebied is oppervlaktewater aanwezig dat potentieel geschikt is als leefgebied voor beschermde vissoorten. Uit de verspreidingsgegevens blijkt dat beschermde vissoorten niet voorkomen in de omgeving van het plangebied. Om deze reden worden beschermde vissoorten uitgesloten. Effecten op beschermde vissoorten binnen het onderzoeksgebied zijn uitgesloten. Algemene vissoorten zijn wel aanwezig in de havenkom. Bij deze soorten dient rekening gehouden te worden met de zorgplicht. Ontheffing in het kader van de Wet natuurbescherming is voor deze soorten niet nodig. Voor de werkzaamheden dient een ecologisch werkprotocol te worden opgesteld, waarin de ecologische maatregelen worden weergegeven.

Ongewervelden

Beschermde soorten ongewervelden worden niet verwacht op basis van biotoopkenmerken in combinatie met recente verspreidingsgegevens. Door het ontbreken van waterplanten binnen het onderzoeksgebied wordt vestiging van (beschermde) libellensoorten en het voorkomen van beschermde ongewervelden zoals platte schijfhoren binnen het onderzoeksgebied niet verwacht. Tijdens het veldbezoek zijn tevens geen waardplanten van beschermde vlindersoorten aangetroffen. Omdat er geen effecten op ongewervelden worden verwacht zijn vervolgstappen niet nodig.

6.7.5 Conclusie

Onderzocht is of (de ontwikkeling van) het bestemmingsplan Rijnhaven negatieve effenten heeft op beschermde natuurgebieden en op beschermde soorten. De aanleg en het gebruik van de ontwikkelingen binnen het bestemmingsplan Rijnhaven kunnen leiden tot een toename van de stikstofdepositie in stikstofgevoelige Natura 2000-gebieden. Uit het onderzoek blijkt dat de uitstoot van stikstof door de ontwikkeling van de Rijnhaven niet leidt tot een kans op significante effecten op Natura 2000-gebieden. Er zijn vanuit de Wet natuurbescherming, voor wat betreft effecten op Natura 2000-gebieden, geen belemmeringen om het bestemmingsplan vast te stellen. Ook heeft het bestemmingsplan geen negatief effect op het Natuurnetwerk Nederland.

In het plangebied is één exemplaar van een beschermde plantensoort (de blaasvaren) aanwezig. Voor deze soort wordt een ontheffing in het kader van de Wet natuurbescherming aangevraagd, omdat de groeiplek niet behouden kan worden tijdens de werkzaamheden. Verder zijn er, behalve algemeen beschermde broedvogels en vrijgestelde grondgebonden zoogdieren, geen beschermde soorten in het plangebied aangetroffen en worden deze ook niet verwacht. Nader ecologisch onderzoek is in het kader van het bestemmingsplan niet nodig. Een ontheffing van de Wet natuurbescherming is voor beschermde broedvogels niet nodig, mits buiten broedseizoen wordt gewerkt of anders door middel van broedvogelinspectie wordt aangetoond dat de nestfunctionaliteit niet wordt geschaad.

6.8 Windklimaat

In overeenstemming met het Hoogbouwbeleid is er met behulp van Computational Fluid Dynamics (CFD) windklimaatonderzoek uitgevoerd om inzicht te krijgen in de te verwachten knelpunten en de invloed van keuzes in de volumeopbouw op het windklimaat. (Bijlage 8). Voor de opzet van het onderzoek en de beoordeling van het windklimaat is uitgegaan van de Nederlandse norm NEN 8100:2006 nl *Windhinder en windgevaar in de gebouwde omgeving*. Deze norm geeft eisen en bepalingsmethoden voor de toetsing van het lokale windklimaat in de gebouwde omgeving op loop- respectievelijk verblijfsniveau in relatie tot het effect van wind op voetgangers. De norm is bedoeld te worden toegepast bij bouwplannen.

Uit de resultaten van het onderzoek kunnen de volgende conclusies getrokken worden:

- Met de in de basissituatie doorgerekende voorbeeldinvulling van het plangebied Rijnhaven is het windklimaat rond de geplande nieuwbouw op veel punten slecht, waarbij er sprake is van een overschrijding van het criterium voor windgevaar. Dit ongunstige windklimaat wordt voor een deel verklaard door de ongunstige ligging van het plan aan open water, voor een deel door de forse hoogte van de geplande bebouwing.
- Zonder torens is het windklimaat vrijwel overal goed tot matig voor doorlopen.
- Door het optimaliseren van de torenvolumes is het windklimaat significant te verbeteren, maar is zonder aanvullende windremmende maatregelen het windklimaat op het maaiveld op een aantal punten nog steeds slecht. Lokaal is nog steeds sprake van een overschrijding van het criterium voor windgevaar.
- Een getrapt ontwerp van de torens op de de originele locatie zou leiden tot een lichte verbetering van het windklimaat aan de noord- en zuidhoek van het plan, en een toename van de gevaarkans ten noordoosten van het plan.

- Het is de ambitie van de gemeente om nergens windgevaar te introduceren door de ontwikkeling en zeker niet op plekken waar dat vanwege het gebruik zeer ongewenst is.
- Een verbetering van de windsituatie kan worden verkregen door aanpassingen in de bouwmassa en de terreininrichting.

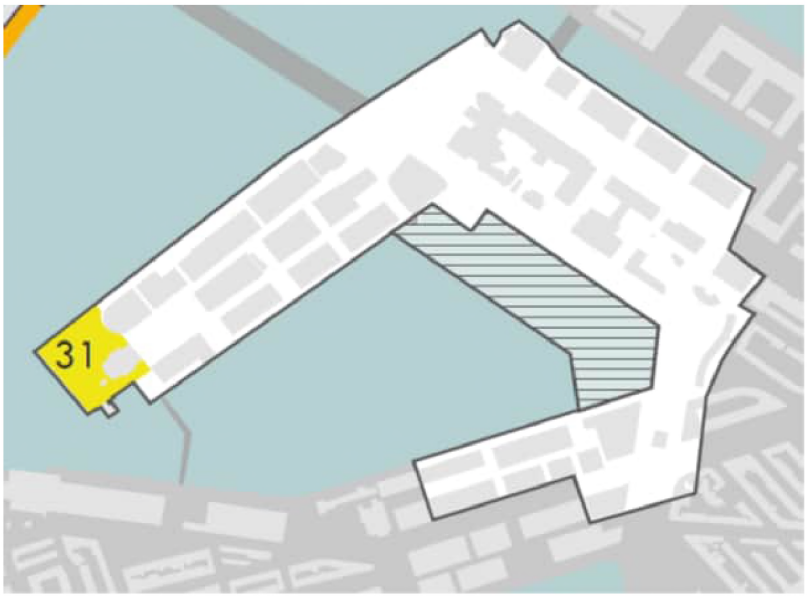
- Door de vormgeving en situering van torens is de kwaliteit van het windklimaat te beïnvloeden en kan het optreden van windgevaar worden beperkt en voorkomen. Dit kan bijvoorbeeld door de breedte en oriëntatie van de torens aan te passen, afronding van de torens en/of door het realiseren van afdoende setbacks.
- Bij de verdere uitwerking van de bouw- en inrichtingsplannen worden op een meer gedetailleerd niveau de gevolgen voor het windklimaat in de omgeving onderzocht en eraan ontworpen.

6.9 Bezonning

6.9.1 Kader en visie

Voor dit bestemmingsplan zijn voor de bezonning de regels uit de Hoogbouwvisie en het Afwegingskader Bezonning als uitgangspunt genomen. In de Hoogbouwvisie zijn regels voor de bezonning van openbare ruimtes vastgelegd. In de visie zijn twee typen ruimtes gedefinieerd. In de gebieden en plekken die zijn aangewezen als de zogenaamde sunspot mag geen 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.

In de omgeving van de Rijnhaven is momenteel één sunspot aangegeven. Er zijn geen representatieve ruimtes in het invloedsgebied. De directe omgeving van het plangebied is aangemerkt als gebied met basiskwaliteit bezonning. Met de ontwikkeling van de Rijnhaven wordt een aanzienlijke hoeveelheid openbare ruimte toegevoegd, het Rijnhavenpark, waarbij de mogelijkheid ontstaat om een sunspot aan de noordkant en een representatieve ruimte aan de oostkant van het park (ten westen van de nieuwe bebouwing) toe te voegen. Deze aanvullingen op de hoogbouwvisie zullen in een actualisatie van het beleidskader worden verwerkt.



Uitsnede Hoogbouwvisie 2019 met sunspot (geel) en gebied basiskwaliteit (wit)

6.9.2 Bebouwing

De gevolgen voor de bezonning voor de bestaande woningen in de omgeving zijn onderzocht op basis van het volume dat in het bestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt. Dit is een worst case benadering, omdat bouwplannen niet de gehele bestemmingsplanruimte zullen en kunnen invullen.

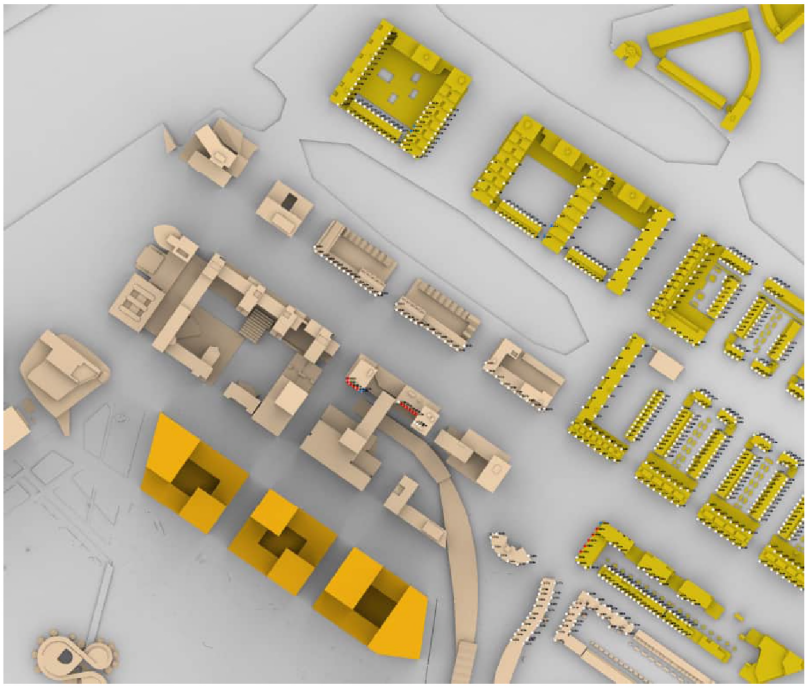
Het uitgangspunt voor het Rotterdamse afwegingskader voor bezonning heeft als leidraad de (lichte) TNO-richtlijn en als toetsingsdatum is op 21 september gemeten. Hiermee is de maatgevende periode van 21 maart t/m 21 september beoordeeld. Hierbij wordt gekeken naar de mogelijke bezonningsduur en naar de afname van de mogelijke bezonningsduur. Er wordt bekeken of de woningen per dag minimaal 2 uur zon hebben in deze periode.

Er is overeenkomstig het afwegingskader alleen gekeken naar de eerste woonlaag van de gebouwen in

het invloedsgebied van het bestemmingsplan. Dit omdat in verreweg de meeste gevallen de onderste woonlaag de kleinste kans op zon heeft. Daarmee geeft de toets dus relatieve aantallen woningen.

6.9.3 Onderzoeksresultaten

Binnen het invloedsgebied van het bestemmingsplan zijn rekenpunten gelegd op 490 woningen. Op 15 van de 490 getoetste woningen is er minder dan twee uur zon mogelijk, waarbij dit in de huidige situatie wel het geval is. Daarnaast is er op 6 woningen die nu al minder dan twee uur zon hebben sprake van een achteruitgang van de bezonning van 15% of meer. Van de woningen die niet voldoen zijn er vier die op enige afstand gelegen zijn aan de overzijde van de Spoorweghaven. Elf van de woningen zijn gelegen op de woontorens aan de Laan op Zuid (Cité) en zes aan het Zuiderspoorpad.



Uitsnede uit het onderzoek naar bezonning

Het Afwegingskader Bezonning bevat een stappenplan met criteria om af te wegen of de effecten acceptabel zijn.

Als de bezonningsafname groter dan 15% is en onder de twee uur komt, moet worden afgewogen of de voordelen van het nieuwbouwplan opwegen tegen de afname van bezonning van bestaande woningen. Het gaat hierbij over een 'proportionele afweging', een 'verdichtingsafweging' en een 'typologische afweging'.

6.9.4 Conclusie

Het Afwegingskader Bezonning is op dit bestemmingsplan van toepassing, omdat het plan nieuwe ontwikkelingen mogelijk maakt die vallen binnen het toepassingsbereik van dit afwegingskader. Aan de hand van de uitgevoerde bezonningssimulaties wordt het volgende geconcludeerd.

- Op 15 van de 490 getoetste woningen is er ten gevolge van de maximale bestemmingsplan volumes minder dan twee uur zon mogelijk, waar dit in de huidige bebouwingssituatie wel het geval is. Daarnaast is er op 6 van de 490 woningen die nu al minder dan twee uur zon hebben sprake van een achteruitgang van de bezonning van 15% of meer.
- Bij beoordeling van stappen één en twee uit het Afwegingskader kan dus vastgesteld worden dat 21 van de 490 getoetste woningen niet voldoen als de 'bestemmingsplanenvelop' volledig wordt bebouwd.
- Bij een verdere uitwerking van de plannen zal de bezonningssituatie rond het plan altijd wat gunstiger zijn. Er zijn mogelijk 5 of 6 van de 21 rekenpunten die in de simulatie niet, maar bij een verdere uitwerking wel zullen voldoen.

Het is aan de gemeente om in de nadere afweging van stap drie uit het Afwegingskader te beslissen of

de effecten van de plannen op de bezonning van de woningen rond de plannen acceptabel zijn of niet.

Het aantal van 21 woningen van de 490 waar in worst case de criteria van de lichte TNO-richtlijn niet wordt gehaald is beperkt in relatie tot de 2.500 a 3.000 woningen die met deze ontwikkeling gerealiseerd kunnen worden. Rotterdam heeft een opgave om 50.000 woningen toe te voegen voor 2040. Rotterdam wil dat doen door middel van goede groei. De ontwikkeling van de Rijnhaven levert een significante bijdrage aan zowel de aantallen als de goede groei-ambitie. De ontwikkeling is een verdichting in de nabijheid van het openbaar vervoer, heeft een hoge stedelijke dichtheid met functiemenging en voegt een groot stadspark toe. De locatie is met de vele ontwikkelingen in de omgeving een onderdeel van de binnenstad op twee oevers en daarmee typologisch als centrumgebied te zien. Bovendien zijn de woningen in Cité huurwoningen voor studenten en starters, waarvan de woonduur in de betreffende woning beperkt is.

Kijkend naar de effecten van bezonning op de omgeving, de bijdrage van de gebiedsontwikkeling aan de stedelijke beleidsdoelstellingen en de criteria van proportionaliteit, verdichting en typologie uit het afwegingskader bezonning, wordt in deze afweging de ontwikkeling van de Rijnhaven op het aspect van bezonning als acceptabel beoordeeld. De nieuwe ontwikkeling voldoet aan het afwegingskader.

6.10 Milieu effectrapportage

Het instrument milieueffectrapportage wordt gebruikt om het milieubelang een volwaardige plaats te geven in de besluitvorming. De basis hiervan ligt in de EU richtlijn m.e.r. De richtlijn is van toepassing op de milieueffectbeoordeling van openbare en particuliere projecten die aanzienlijke gevolgen voor het milieu kunnen hebben. De Europese regelgeving is in de Nederlandse wetgeving geïmplementeerd in de Wet milieubeheer en in het Besluit milieueffectrapportage (Besluit m.e.r.). In de bijlagen behorende bij het Besluit m.e.r. zijn de m.e.r.-plichtige activiteiten (de C-lijst) en de m.e.r.-beoordelingsplichtige activiteiten (de D-lijst) beschreven. Daarbij geldt een bandbreedte. Bovendien dienen bij de afweging ook nog andere factoren te worden betrokken en dient nagegaan te worden of er significant negatieve effecten te verwachten zijn op natuurgebieden.

6.10.1 Plangebied

Het bestemmingsplan Rijnhaven maakt de realisatie mogelijk van een nieuw, hoogstedelijk milieu, voor een groot deel bestaande uit woningen, aangevuld met kantoren, bedrijfsruimtes, commerciële voorzieningen (horeca, winkels, en vrijetijdsvoorzieningen) en maatschappelijke voorzieningen. Het programma dat mogelijk wordt gemaakt heeft een omvang van maximaal 365.000 vierkante meter b.v.o. exclusief parkeren, waarbinnen zo'n 2.500 tot 3.000 woningen.

Om te bepalen of het bestemmingsplan m.e.r.-(beoordelings)plichtig is, is het programma getoetst aan de Nederlandse en Europese wetgeving. De bovengenoemde mogelijkheden moeten worden gezien als een stedelijke ontwikkeling zoals omschreven in het Besluit m.e.r. kolom 1, opgenomen in het onderdeel D 11.2: *De aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen.*

Bij het bepalen of er sprake is van een m.e.r.-(beoordelings)plicht moet ook worden bekeken of er samenhang (een financiële of voorwaardelijke binding) is tussen de ontwikkelingen die het bestemmingsplan mogelijk maakt en andere ontwikkelingen. Van een voorwaardelijke binding is sprake als de ontwikkelingen in het bestemmingsplan alleen mogelijk zijn als tegelijk of eerst andere ontwikkelingen plaatsvinden, of vice versa. De demping van de Rijnhaven wordt niet mogelijk gemaakt met het bestemmingsplan Rijnhaven, maar vindt plaats op basis van het geldende bestemmingsplan. Wel is het een voorwaarde voor het realiseren van de drie bouwblokken dat de demping heeft plaatsgevonden. Daarom moet de demping bij de m.e.r.-beoordeling als een onderdeel van de te beoordelen ontwikkeling worden gezien. Verder is er geen sprake van samenhang tussen de ontwikkelingen in het bestemmingsplan Rijnhaven en andere ontwikkelingen.

Er dient een m.e.r.-beoordelingsbesluit genomen te worden. Als uitgangspunt geldt dat alleen een

milieueffectrapportage (MER) hoeft te worden opgesteld indien het bevoegd gezag (in dit verband het college) van oordeel is dat dit noodzakelijk is vanwege belangrijke nadelige gevolgen die de activiteit voor het milieu kan hebben. Bij de m.e.r.-beoordeling voor dit bestemmingsplan dienen de ontwikkelingen die in dit plan worden mogelijk gemaakt, te worden beschouwd. Hierbij dient rekening gehouden te worden met de 3 criteria die zijn opgenomen in bijlage III van de EU-richtlijn milieubeoordeling projecten.

Het college neemt, tegelijk met het besluit tot terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan, een m.e.r.-beoordelingsbesluit. De strekking van dit besluit is dat er vanwege het bestemmingsplan Rijnhaven geen belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu worden verwacht. Daarom heeft het college besloten dat er voor dit bestemmingsplan geen milieueffectrapport zal worden opgesteld. Het m.e.r.-beoordelingsbesluit ligt tegelijk met het ontwerpbestemmingsplan als afzonderlijk besluit ter inzage, en is als bijlage bij de toelichting van dit bestemmingsplan gevoegd.

Conclusie

B&W heeft besloten dat er geen MER hoeft te worden opgesteld, omdat er geen belangrijke nadelige gevolgen te verwachten zijn voor het milieu. Zie ook Bijlage M.e.r.-beoordelingsbesluit.

Hoofdstuk 7 Handhaving

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

Op grond van gemeentebeleid, neergelegd in het Beleidsplan Naleving Omgevingsrecht 2021 - 2025, wordt bij de huidige aanpak eerst gekeken of het gebruik/bouwwerk kan worden gelegaliseerd. Als legalisatie niet mogelijk of wenselijk is, zal de overtreder doorgaans met een dwangsom worden gesommeerd om binnen een bepaalde periode een einde te maken aan de overtreding.

De ambities en uitgangspunten zijn onderdeel van het beleidsplan. De daadwerkelijke uitwerking staat in het Integraal Handhavingsplan (IHP), Meerjarenplan Fysieke Veiligheid (MJP), een uitvoeringsagenda en – als het om organisatiespecifieke onderdelen gaat – kaders.

Hoofdstuk 8 Financiële uitvoerbaarheid

De Rijnhaven is een integrale gebiedsontwikkeling bestaande uit een verstedelijkingsprogramma (grondexploitatie) en de aanleg van het Rijnhavenpark (Stadsproject). Deze ontwikkelingen beïnvloeden elkaar inhoudelijk maar zijn financieel van elkaar gescheiden. De dekking voor de aanleg van het Rijnhavenpark loopt via de dekkingssystematiek van de Stadsprojecten en wordt opgenomen in het jaarlijkse investeringsvoorstel als onderdeel van de Voorjaarsnota.

Voor de ontwikkeling van de nieuwbouwlocatie is een sluitende gemeentelijke grondexploitatie vastgesteld in december 2020. De ontwikkeling bestaat uit drie bouwplots met ondergronds parkeren en de inrichting rondom de bouwblokken inclusief het park aan de westzijde. Het kostenverhaal is op deze manier verzekerd.

De detaillering in functies die in dit bestemmingsplan is aangebracht, is op basis van uitgangspunten uit het Masterplan Rijnhaven 2020.

Bij de vaststelling van dit bestemmingsplan hoeft geen exploitatieplan te worden vastgesteld.

Hoofdstuk 9 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

In het kader van het overleg bij de voorbereiding van bestemmingsplannen, als bedoeld in artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening is het concept ontwerpbestemmingsplan toegezonden aan:

1. **GS, Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland, directie DRM;**
2. **WSHD, Waterschap Hollandse Delta;**
3. BOOR, Bureau Oudheidkundig Onderzoek Rotterdam;
4. **VRR, Veiligheidsregio Rotterdam-Rijnmond;**
5. **DCMR, Milieudienst Rijnmond;**
6. MRDH, Metropoolregio Rotterdam Den Haag;
7. **HbR, Havenbedrijf Rotterdam;**
8. Stedin, regionale netbeheerder gas en elektriciteit;
9. WBR, Warmtebedrijf Rotterdam, beheerder warmtetransportnetwerk;
10. ProRail, beheerder spoorwegnetwerk;
11. K.P.N. Telecom;
12. Monet, vereniging van mobiele netwerkoperators;
13. **NGU, N.V. Nederlandse Gasunie;**
14. **LVNL, Luchtverkeersleiding Nederland;**
15. Evides, bedrijf voor distributie drinkwater;
16. Pipeline Control, beheerder pijpleidinginstallaties;
17. Ministerie van Defensie, dienst gebouwen, werken en terreinen;
18. Ministerie van Economische Zaken, Landbouw en Innovatie;
19. Ministerie van Infrastructuur en Milieu;
20. RWS, Rijkswaterstaat directie Zuid-Holland.

9.1 GS, Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland, directie DRM

Het concept ontwerpbestemmingsplan is door het invullen van het E-formulier aangeboden aan GS. Het E-formulier stelt vragen en de daarop gegeven antwoorden geven inzicht in de vraag of het bestemmingsplan mogelijk strijdig is met het provinciaal beleid en dus door de porvincie bekeken moet worden.

Het provinciaal ruimtelijk beoordelingskader is vastgelegd in het Omgevingsbeleid, bestaande uit de Omgevingsvisie Zuid-Holland, de Programma(s) en de Omgevingsverordening Zuid-Holland (vooral Afdeling 3.2, 6.2 en artikel 6.40). In de visie, Programma(s) en de verordening zijn beleid respectievelijk regels opgenomen voor de borging en bescherming van provinciale ruimtelijke belangen.

GS geven aan dat de gebiedsontwikkeling Rijnhaven, een gemengd hoogstedelijk gebied met met circa 3.000 nieuwe woningen, commerciële- en culturele voorzieningen en een stadspark past binnen de door Gedeputeerde Staten aanvaarde regionale woonvisie. Het levert zowel in kwantitatieve als kwalitatieve zin een belangrijke bijdrage aan de woningbouwopgave.

Ten aanzien van het plan willen GS een aantal opmerkingen meegeven. De reactie heeft betrekking op de volgende onderdelen detailhandel, bedrijventerrein, kantoren, 3D-Ordening en klimaatadaptatie.

9.1.1 Detailhandel

Uitgangspunt van het provinciaal detailhandelsbeleid is dat nieuwe detailhandel primair gevestigd wordt binnen of aansluitend aan de bestaande winkelconcentraties in de centra van steden, dorpen en wijken of binnen een nieuwe wijkgebonden winkelconcentratie in een nieuwe woonwijk. Buiten de centra kan alleen ruimte worden geboden aan specifieke branches van detailhandel ('perifere detailhandel') of, onder voorwaarden, een aantal vormen van kleinschalige detailhandel, ondergeschikte detailhandel en afhaalpunten voor niet-dagelijkse goederen.

Nieuwe detailhandel moet voldoen aan de in het Omgevingsbeleid beschreven ontwikkelingsperspectief. Aangetoond dient te worden 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 dan 4.000 m^2 bruto vloeroppervlak (b.v.o.) in de binnenstad van Rotterdam of

2.000 m^2 bruto vloeroppervlak in de andere centra dient advies gevraagd te worden aan de adviescommissie detailhandel Zuid-Holland.

In relatie tot de toevoeging van detailhandel benadrukt Rotterdam in de toelichting dat er door sloop en nieuwbouw de komende jaren per saldo meer bewoners bij komen in en rondom het plangebied. GS merken in dat kader op dat het hier weliswaar nieuwe woningbouw betreft, maar dat deze is gelegen in binnenstedelijk gebied met al de nodige detailhandel in de omgeving.

GS gaan ervan uit dat de vraag naar fysieke winkelruimte de komende jaren verder afneemt en stelt strikte eisen aan uitbreidingsplannen. De detailhandel dient zo veel als mogelijk gebundeld en geconcentreerd te worden binnen of aansluitend aan de bestaande winkelconcentraties in centrumgebieden en bestaande winkelcentra om deze aantrekkelijk en leefbaar te houden of in een nieuwe wijkwinkelvoorziening in een nieuwe woonwijk.

Voor GS is onvoldoende onderbouwd dat de toevoeging van detailhandel in de Rijnhaven, naast eerder toegevoegde detailhandel in de omgeving van het plangebied noodzakelijk is en op de juiste locatie wordt mogelijk gemaakt. In de toelichting van het plan geeft Rotterdam aan dat een nieuwe wijkwinkelvoorziening in de Pols van Katendrecht het uitgangspunt is.

In de vooroverlegreactie voor het bestemmingsplan Katendrecht Pols hebben GS al kritische vragen gesteld over de toevoeging van detailhandel. Voor dit plan hebben GS gevraagd deze toevoeging nader te onderbouwen in relatie tot de bestaande winkelconcentraties in de Afrikaanderwijk en rond de Wilhelminapier.

Direct in de omgeving zijn in ieder geval de wijkwinkelconcentraties Entrepothaven, Vuurplaat en de winkelconcentratie aan de Pretorialaan gelegen die eenzelfde verzorgingsfunctie hebben als de beoogde nieuwe wijkwinkelvoorziening. GS zijn met Rotterdam in gesprek over de ruimtelijke effecten van alle uitbreidingsplannen in en rondom dit plangebied op de winkelconcentraties binnen dezelfde verzorgingsstructuur. GS zetten dit gesprek graag voort om ervoor te zorgen dat eventuele toevoeging van detailhandel, ook voor wat betreft de Rijnhaven, aansluit bij de beoogde doelstellingen van het provinciaal detailhandelsbeleid.

In de toelichting van het Rijnhaven-plan concludeert Rotterdam overigens dat er geen advies van de detailhandels-adviescommissie noodzakelijk is, omdat de hoeveelheid detailhandel gemaximeerd is op 3.000 m^2 b.v.o. Hierbij gaat Rotterdam er kennelijk van uit dat de locatie Rijnhaven onderdeel uit maakt van het bestaande winkelconcentratiegebied in het centrum van Rotterdam. Voor de toevoeging van meer dan 2.000 m^2 b.v.o. detailhandel in de (nieuwe) wijkwinkelconcentratie in de Pols van Katendrecht is een advies van de commissie detailhandel Zuid-Holland noodzakelijk. Ook bij een toevoeging van 3.000 m^2 b.v.o. detailhandel in de Rijnhaven is een advies van deze commissie noodzakelijk. GS zien de toevoeging van detailhandel op deze plekken nadrukkelijk niet als onderdeel van het kernwinkelgebied in de binnenstad van Rotterdam. De toevoeging van aanvullend 3.000 m^2 detailhandel in Rijnhaven zien GS nu als verspreide bewinkeling en daarmee niet passend in het provinciaal detailhandelsbeleid.

Commentaar:

Aanvullend onderzoek moet aantonen dat het winkelprogramma nodig is als onderdeel van het totale voorzieningenpakket en aansluit bij de beoogde ontwikkeling. In het aanvullend onderzoek wordt een distributieplanologische verantwoording gegeven op het beoogde winkelprogramma. Daarin is aandacht voor de positionering van de Rijnhaven-ontwikkeling en het winkel- en voorzieningenprogramma in een grotere stedelijke context.

9.1.2 Bedrijventerrein

In de omgeving van het plangebied (op Katendrecht) zijn twee bedrijven gelegen met een hoge milieucategorie:

- Cordrico, een graanverwerkingsbedrijf in milieucategorie 4.1;
- Provimi, een mengvoederbedrijf in milieucategorie 5.1.

Voor deze bedrijfsactiviteiten gelden indicatieve afstanden tot woningen van 200 meter (Codrico) en 500 meter (Provimi). Deze afstanden zijn niet over de locaties gelegen waar het bestemmingsplan woningbouw mogelijk maakt. Midden in de Rijnhaven is het Maritiem Centrum (*red.* publiekstrekker)

gepland, een gebouw waarin een bijzondere publieke functie kan komen. De ontwikkeling van het Maritiem Centrum is volgens de toelichting in het plan afhankelijk van de herontwikkeling van Codrico en kent een programma tot maximaal 15.000 m^2 b.v.o. De ontwikkeling van het Maritiem Centrum is in het kader van dit plan nog nader (milieutechnisch) onderzocht.

Omdat het bedrijf Codrico nog aanwezig is, is in de toelichting van het plan aangegeven dat de ontwikkelingen gefaseerd uitgevoerd zullen worden. Het plan maakt het Maritiem Centrum, op grond van de regels echter rechtstreeks mogelijk. Om akkoord te kunnen gaan met dit plan, dient de gemeente de verplaatsingen van Codrico en Provimi succesvol te hebben afgerond. De nieuwe bestemmingen mogen in ieder geval geen belemmering vormen voor bedrijven in de hogere milieucategorie van de betreffende bedrijventerreinen.

Hoewel geen onderdeel van onderhavig bestemmingsplangebied, wijzen GS Rotterdam er voor de volledigheid nogmaals op dat er compensatie van bedrijventerreinen dient plaats te vinden bij de transformatie van de bedrijventerreinen (Provimi en Codrico) naar een andere functie. Gezien de grote vraag naar -vooral watergebonden- bedrijventerreinen in de regio vragen GS dat bij functiewijziging nader toe te lichten.

Commentaar:

Het plan voor de publiekstrekker (voorheen Maritiem Centrum genoemd) zal niet eerder in uitvoering zijn dan nadat de activiteiten van Codrico zijn gestaakt. Een en ander is in 2020 privaatrechtelijk vastgelegd. Op de locatie voor de publiekstrekker dient eerst nog een vaarweg voor het scheepvaartverkeer in stand gehouden te worden. Deze bepaling vervalt als het gebruik van de vaarweg voor het scheepvaartverkeer is beëindigd. Zo is dit ook publiekrechtelijk vastgelegd.

Ook voor Provimi vinden al beëindigingsgesprekken plaats en de verwachting is dat de activiteit in 2024 zal worden beëindigd.

De beëindiging van de havenactiviteiten is onderdeel van een reeds jaren geleden ingezette koers en maakt onderdeel uit van de Omgevingsvisie Rotterdam (zie ook hoofdstuk 2).

9.1.3 Kantoren

Rijnhaven krijgt een functiemix van wonen, maatschappelijke voorzieningen, commerciële voorzieningen (leisure, horeca, retail) en kantoor- en bedrijfsruimte. Voor kantoor- en bedrijfsruimte wordt rekening gehouden met 20.000 – 35.000 m^2 b.v.o. Ten aanzien van het programma toe te voegen zelfstandig kantoren verwijst Rotterdam in de toelichting van het plan naar de regionale kantorenvisie die aanvaard is in 2016. De MRDH is momenteel bezig met het actualiseren van de regionale kantorenvisie. In dat opzicht verwijst Rotterdam dus niet naar de meest actuele kantorenvisie. De verwachting is dat deze nieuwe visie begin 2022 ter beoordeling wordt ingediend bij de provincie. In de conceptversie van de nieuwe kantorenvisie is t.a.v. Rijnhaven in de planlijst van de MRDH voor de Kop van Zuid en Rijnhaven met 37.000 m^2. GS adviseren de locatie apart in de planlijst van de MRDH te vermelden en in de toelichting van het plan naar de juiste regionale kantorenvisie te verwijzen.

Commentaar:

De Rijnhaven zal in het vervolg als locatie apart in de planlijst van de MRDH worden opgenomen.

9.1.4 3D-Ordening

In de paragraaf ‘Optimaal benutten en beheren van de bodem en ondergrond’ van het Omgevingsbeleid Zuid-Holland (7.1.4.) is een toelichting gegeven op 3D-Ordening. Deze beleidskeuze heeft tot doel het duurzaam beschermen, benutten en beheren van de kwaliteit van het bodem- en grondwatersysteem in relatie tot het verantwoord aanbrengen, beheren en afbouwen van functies in de ondergrond.

Het provinciaal belang is gelegen in het op een rechtvaardige manier benutten van potenties van bodem en ondergrond voor de maatschappelijke opgaven op regionale schaal. De provincie beoogt daarbij – in samenwerking met andere overheden – om 3D-Ordening standaard en structureel onderdeel te laten worden van alle relevante ruimtelijke planprocessen in Zuid-Holland.

De paragrafen 3.1. ‘Archeologie’ en 6.6 ‘Bodem’ van de toelichting op onderhavig bestemmingsplan geven de gebruikelijke korte toelichting op de archeologische waarden respectievelijk milieuhygiënische

bodemkwaliteiten, maar niet op de aanwezige bodemtype(n), grondsoort(en), etc. Zeker gezien het beoogde grootschalig ondergronds én buitendijks bouwen in de Rijnhaven zijn de kwaliteiten van bodem en ondergrond ter plaatse van essentieel belang bij het bepalen van de (on)mogelijkheden voor realisatie van de drie bouwblokken langs de Posthumalaan (zie hierop volgende alinea 'Klimaatadaptatie'). GS constateren dat het plan nog onvoldoende invulling geeft aan 3D-Ordening.

GS verzoeken Rotterdam het plan op dit punt aan te scherpen en verwijzen voor betreffende kennis en expertise naar de Milieudienst Rijnmond (https://www.dcmr.nl/themas/ondergrond-en-de-omgevingswet) en de ervaringen die de gemeente recentelijk heeft opgedaan met de DNA-aanpak Stad & Omgeving 'Pilot Rotterdam'. Daarmee samenhangend attenderen GS tevens op de webpagina's van 'PZH / onderwerpen / ruimte / bodem-ondergrond / 3D-Ordening', 'Samen de diepte in / Bodembeheer van de toekomst' en 'Klimaatadaptatie Nederland: Bodem en Ondergrond'.

Commentaar:

De demping en ophoging van een deel van de Rijnhaven vindt plaats op basis van het huidige bestemmingsplan, de werkzaamheden daarvoor zijn al aangevangen. Doordat in de Rijnhaven nieuw land wordt gemaakt kan maatwerk worden geleverd ten aanzien van de kwaliteit en draagkracht van de bodem. De bodemparagraaf in hoofdstuk 6 is aangevuld met informatie over de demping. Het deel van de gedempte Rijnhaven waar gaat worden gebouwd wordt opgehoogd tot een veilig uitgiftepeil (zie hieronder bij 'Klimaatadaptatie'). De ideeën over 3D-Ordening zijn nog in ontwikkeling en de gemeente ziet op dit moment geen meerwaarde in het in het opnemen in het bestemmingsplan van een beschouwing daarop.

9.1.5 Klimaatadaptatie

Met beoogde drijvende uitloper van het stadspark (rondje Rijnhaven), het onlangs gerealiseerde 'tijdelijk drijvend kantoorgebouw' (FOR) en bovenal de beoogde drijvende publiekstrekker (Maritiem Centrum) wordt Rijnhaven – naar verwachting – het internationaal toonbeeld van klimaatadaptieve stedelijke ontwikkeling. Deze vooruitstrevende initiatieven verdienen alle aandacht, lof en complimenten. Juist daarom attenderen GS, in relatie tot voorgaande alinea over 3D-Ordening, op artikel 6.50 'Risico's van klimaatverandering' van de Omgevingsverordening Zuid-Holland. In dit recent toegevoegde artikel wordt verzocht om rekening te houden met de gevolgen van de risico's van klimaatverandering ten aanzien van: wateroverlast door overvloedige neerslag; overstroming; hitte en droogte. Tevens wordt verzocht rekening te houden met de effecten van voorgenoemde risico's ten behoeve van het risico op bodemdaling. Het verbaast dat Hoofstuk 5 'Water' van voorliggende bestemmingsplan – in relatie tot klimaatadaptief bouwen cq. Rotterdams Weerwoord – slechts verwijst naar de korte paragrafen 'Klimaatbestendigheid' (4.7) en 'Klimaatkansen' (5.7) van het 'Wateradvies' in betreffende bijlagen. Juist in dit bestemmingsplan mag een toelichting worden verwacht hoe en in hoeverre mogelijke risico's van klimaatverandering te Rijnhaven kunnen worden voorkomen en/of beperkt, danwel aanvaardbaar worden geacht, met beoogde (deels drijvende) stedelijke ontwikkelingen. GS adviseren Rotterdam dan ook om expliciet aan te geven welke klimaatrisico's er zijn voor dit 'gedeeltelijk te dempen buitendijks plangebied' en welke maatregelen en/of voorzieningen zijn overwogen en/of genomen, met een toelichting op eventuele afwegingen om maatregelen en/of voorzieningen niet te treffen. Specifiek vragen GS om aan te geven hoe en in hoeverre de schade door bodemdaling beheersbaar blijft, welke restzettingseis na demping van een deel van de Rijnhaven zal worden aangehouden en welke maatregelen over de ontwerplevensduur dan het meest kosteneffectief zullen zijn rondom de drie bouwblokken langs de Posthumalaan. Daarmee samenhangend attenderen GS erop dat Gemeente Rotterdam in 2018 het Convenant Klimaatadaptief Bouwen heeft medeondertekend en sinds 2019 deelneemt aan het 'UP-traject DNA van de Stad & Omgeving'. Voor nadere operationalisering van klimaatadaptatie te Rijnhaven wijzen GS dan ook op betreffende 'Leidraad | Bouw Adaptief' met 'Minimale eisen | Bouw Adaptief' en voorgenoemde DNA-aanpak Pilot Rotterdam.

Commentaar:

De gemeente is het met de provincie eens dat het concept ontwerpbestemmingsplan nog aanvulling behoeft op het gebied van waterveiligheid en klimaatadaptatie. In het ontwerpbestemmingsplan is de naam van paragraaf 5.4.5 gewijzigd in 'Waterveiligheid en klimaatadaptatie'. In deze paragraaf wordt uiteengezet wat er nodig is voor een goede waterveiligheid in buitendijks gebied, en waarom de ontwikkeling van de Rijnhaven daaraan voldoet. Ook wordt er meer invulling gegeven aan

klimaatadaptatie. Bij klimaatadaptatie gaat het echter voor een groot deel om keuzes die moeten worden gemaakt bij de inrichting van het park en bij het ontwerp van de bebouwing. In het bestemmingsplan worden deze keuzes nog niet gemaakt, en het bestemmingsplan kan daarop niet vooruitlopen. Er mag en zal in dit opgehoogde buitendijkse gebied geen sprake zijn van significante bodemdaling. Voor de nieuwbouw moet gezien het grote volume diep worden geheid, zodat schade aan deze bebouwing door bodemdaling als deze al op zou treden zeer beperkt zou zijn.

9.1.6 Conclusie

Op basis van de aangeboden gegevens hebben GS geconstateerd dat het plan op bovengenoemde punten onvoldoende rekening houdt met de betrokken provinciale ruimtelijke belangen en GS verzoeken Rotterdam daarom om het plan op deze onderdelen aan te passen.

Commentaar:

Met de aanpassingen en aanvullingen in de toelichting is tegemoet gekomen aan de opmerkingen van GS. Aanvullend onderzoek toont aan welk winkelprogramma nodig is als onderdeel van het totale voorzieningenpakket. De opmerkingen en aanvullingen zijn afgestemd met de provincie.

9.2 WSHD, Waterschap Hollandse Delta

WSHD geeft aan dat het adviesverzoek is geregistreerd onder dossiernummer VTH2021-6738. En geeft als advies: Na beoordeling van het verzoek is gebleken dat er geen belangen zijn voor waterschap Hollandse Delta. De werkzaamheden worden uitgevoerd buiten de zonering van de waterkering.

Commentaar:

Wij danken het waterschap voor de reactie.

9.3 VRR, Veiligheidsregio Rotterdam-Rijnmond

De afdeling Risicobeheersing van de VRR brengt in het kader van externe veiligheid advies uit over de verantwoording van het groepsrisico en de mogelijkheden voor hulpverlening en zelfredzaamheid. Zij doet dit door middel van een analyse van de omgeving, waarbij risicobronnen, mogelijke scenario's en hun effecten worden beschouwd.

Zowel de Wet ruimtelijke ordening als de Wet veiligheidsregio's bieden mogelijkheden om maatregelen ten behoeve van de verbetering van de zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid te borgen. Bij de Wet ruimtelijke ordening gaat het daarbij voornamelijk om voorwaarden die kunnen worden gesteld aan (het gebruik van) bestemmingen. Ook bouwkundige maatregelen kunnen in het bestemmingsplan geborgd worden. De Wet veiligheidsregio's biedt mogelijkheden op het gebied van organisatorische maatregelen en voorlichting. Voor dit plan geldt het volgende advies:

De VRR kan zich vinden in de conclusie die wordt getrokken in paragraaf 6.7.2. van de ruimtelijke onderbouwing. Zoals in de onderbouwing benoemd, adviseert de VRR om in het plangebied zorg te dragen voor toereikende bereikbaarheid en bluswatervoorzieningen, zodat hulpdiensten bij een incident adequaat kunnen optreden. De regionaal vastgestelde ‘Handleiding advies bluswater en bereikbaarheid VRR’ biedt mogelijkheden om daar invulling aan te geven.

Daarnaast adviseert de VRR om de te realiseren gebouwen aan de Posthumalaan met een verblijfsgebied-vloer hoger dan 70 meter boven meetniveau te construeren conform de ‘Handreiking brandveiligheid in hoge gebouwen’.

Commentaar:

Voor gebouwen hoger dan 70 meter biedt het Bouwbesluit geen universele bouwtechnische voorschriften. Door de hoogte vallen dergelijke gebouwen buiten het directe toepassingsgebied van het Bouwbesluit 2012, waardoor een aan het Bouwbesluit gelijkwaardig veiligheidsniveau moet worden aangetoond. Dat houdt in dat er ten opzichte van het Bouwbesluit aanvullende bouwkundige, installatietechnische of organisatorische voorzieningen (BIO) nodig zijn.

Bij het ontwerpen van brandveiligheid in hoge gebouwen heeft het bevoegd gezag c.q. de brandweer, de mogelijkheid om zelf nadere eisen te stellen aan de te nemen brandveiligheidsmaatregelen.

De handreiking is tot stand gekomen in nauwe samenwerking tussen marktpartijen, bevoegd gezag en Brandweer Nederland en biedt handvatten om een optimale brandveiligheid van hoge gebouwen te realiseren. De handleiding is te zien als een algemeen advies met handvatten voor het realiseren van een optimale brandveiligheid van hoge gebouwen.

Van dit advies wordt kennisgenomen.

9.4 DCMR, Milieudienst Rijnmond

DCMR geeft aan geen formele reactie te geven in het kader van het vooroverleg zoals bedoeld in artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening.

Commentaar:

Wij danken voor deze opmerking en nemen het voor kennisgeving aan.

9.5 HbR, Havenbedrijf Rotterdam

Het HbR waardeert het dat het betrokken wordt bij het bestemmingsplan en heeft op de volgende punten een reactie.

9.5.1 Mobiliteit

De extra verkeersdruk die de verdichting van het gebied zuidelijk van de Wilhelminapier mee gaat brengen kan de kwaliteit van de ontsluiting van de pier voor autoverkeer verder beperken, zeker in combinatie met de ontwikkelingen op de pier. HbR vraagt of er inmiddels een wegverkeersmodel beschikbaar is waar deze verdichtingsambities zijn doorgerekend. En vraagt of dit model met hen te delen is.

Naast de ontsluiting van het wegverkeer en de bestaande knelpunten op de Wilhelminapier vraagt HbR ook aandacht voor de sterke toename van het fietsverkeer alsmede voetgangers, mede als gevolg van autonome ontwikkelingen, maar ook de recreatieve functies die in dit gebied mogelijk worden gemaakt. De sterke toename van het fietsverkeer kan leiden tot een verslechtering van de doorstroming op de kruispunten en als gevolg daarvan een verslechtering van de bereikbaarheid. HbR verzoekt dit nader te onderbouwen in het bestemmingsplan.

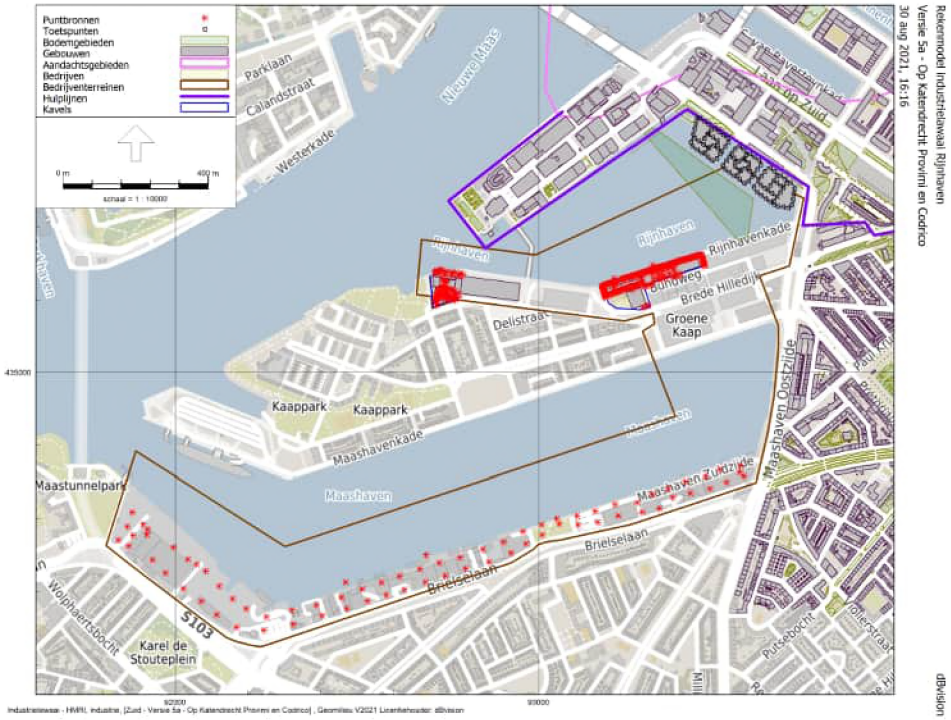
Commentaar:

Het beleid van de gemeente Rotterdam is erop gericht om een betere balans te krijgen tussen de verkeersmodaliteiten. En daarmee zo veel mogelijk van de verkeerstoename te laten plaatsvinden met de fiets en het openbaar vervoer (inclusief lopen) en om de groei van het autoverkeer te beperken. Waar we in het verleden ervoor kozen om de auto maximaal te faciliteren, kiezen we er nu vaker voor om meer ruimte en prioriteit te geven aan langzaam verkeer en OV. Hiervoor heeft de gemeente begin 2020 de Rotterdamse Mobiliteitsaanpak (RMA) vastgesteld.

In paragraaf 4.4 is aangegeven dat voor de gebiedsontwikkeling Rijnhaven diverse studies zijn gedaan met verkeersmodellen. Speciaal voor Rijnhaven zijn drie specialistische verkeersonderzoeken uitgevoerd (Technische rapportage Verkeersmodelstudie, Verkeersmodelstudie oplegnotitie en meest recent het Addendum Verkeersmodelstudie). De onderzoeken gaan over diverse modaliteiten van verkeer, waaronder ook openbaar vervoer, fietsverkeer en voetgangers. Het Addendum is nu als bijlage bij de toelichting van het bestemmingsplan gevoegd. De andere twee onderzoeken zijn ook met het HbR gedeeld. Voor het bestemmingsplan is de conclusie van het meest recente onderzoek van belang. Met het verkeersonderzoek is het effect in beeld gebracht van het nieuwe programma in Rijnhaven.

9.5.2 Geluid

Volgens onderstaande figuur (pagina 176 van Rijnhaven_co05_Bijlagen.pdf) uit het akoestisch rapport ligt een deel van de te realiseren woningen binnen de grens van het gezoneerde industrieterrein. HbR adviseert daarom de grens van het gezoneerde industrieterrein aan te passen, zodat de nieuwe woningen erbuiten komen te liggen.



HbR mist een nadere onderbouwing dat het gebruikte geluidmodel de bestemmingsplanmatige maximale situatie representeert.

HbR mist bovendien een beschouwing van het nestgeluid. Bij cumulatie van nestgeluid en industrielawaai (IL) geldt dat geluidsbelasting IL in dB(A)-etmaalwaarde gelijk is aan geluidsbelasting Lden in dB. HbR verzoekt dan ook om het ontwerpbestemmingsplan op deze punten aan te vullen.

Commentaar:

De grens van het gezoneerde industrieterrein, zoals die in de jaren '90 is vastgesteld, is een keer formeel aangepast (bij het bestemmingsplan Katendrecht-Zuid). Daarnaast is de grens van het gezoneerde industrieterrein een aantal keer feitelijk aangepast door gronden een bestemming te geven die geen grote lawaaimakers toestaat. Dit gebeurt met het bestemmingsplan Rijnhaven ook. Het heeft geen meerwaarde om (zoals HbR adviseert) de grens van het gezoneerde industrieterrein formeel aan te passen. Bovendien wordt er gewerkt aan een parapluherziening om zowel de geluidzones als de begrenzingen van de industrieterreinen Feijenoord en Maas- en Rijnhaven te verkleinen.

Voor wat betreft de nadere onderbouwing over het gebruikte geluidmodel en de maximale situatie kan het volgende gezegd worden. In het akoestisch onderzoek van dBVision is gerekend met het geluidmodel dat de DCMR heeft aangeleverd. Er is geen reden om aan te nemen dat hiermee niet de juiste uitgangspunten gebruikt zijn en gerekend is met de maximale planologische ruimte voor grote lawaaimakers.

In het ontwerpbestemmingsplan is een beschouwing van het nestgeluid opgenomen. Deze beschouwing is gebaseerd op een berekening van het nestgeluid met de wijzigingen in het geluidmodel zoals de gemeente die heeft voorgesteld (waarin o.a. rekening is gehouden met walstroom bij de Maashaven en een zeer beperkt aantal ligplaatsen in de Rijnhaven). Het HbR en de gemeente zijn nog in overleg over het geluidmodel. Als het HbR en de gemeente overeenstemming hebben bereikt over het geluidmodel zal een berekening met dat geluidmodel worden uitgevoerd.

9.5.3 Gezondheid

Alhoewel in het bestemmingsplan in het kader van gezondheid wordt verwezen naar de nog vast te stellen omgevingsvisie mist HbR in dit ontwerpbestemmingsplan daar een uitwerking van. HbR geeft als suggestie om de GGD-richtlijn (medische milieukunde: omgevingsgeluid en gezondheid) te betrekken om in het milieu-onderzoek de effecten op gezondheid en leefomgevingskwaliteit in beeld brengen, kwalitatief en kwantitatief.

Commentaar:

Wij danken het HbR voor deze suggestie, maar nu er nog geen wettelijke basis is om dit te kunnen verankeren nemen we de suggestie niet over voor dit bestemmingsplan.

9.6 NGU, N.V. Nederlandse Gasunie

Het plan is door de NGU getoetst aan het huidige externe veiligheidsbeleid van het Ministerie van I&M voor NGU aardgastransportleidingen, zoals bepaald in het per 1 januari 2011 in werking getreden Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb).

Op grond van deze toetsing komt NGU tot de conclusie dat het plangebied buiten de 1% letaliteitgrens van de dichtst bij gelegen leiding van NGU valt. Daarmee staat vast dat deze leiding geen invloed heeft op de verdere planontwikkeling.

Commentaar:

Wij danken NGU voor de reactie en nemen deze voor kennisgeving aan.

9.7 LVNL, Luchtverkeersleiding Nederland

De LVNL beoordeelt of voorgenomen bouwplannen / werktuigen van invloed zijn op de correcte werking van elektronische navigatie-, communicatie- en surveillancehulpmiddelen (CNS). In het vooroverleg is advies gevraagd aan de LVNL. Er is geen aanleiding om toetsingsvlakken of extra bouwregels op te nemen in het bestemmingsplan. Het bestemmingsplan ligt binnen een zone van 3 tot 10 kilometer van de communicatieapparatuur. Dit deel van het toetsingsvlak is enkel van toepassing op windturbines. Windturbines zijn niet aan de orde in Rijnhaven. Daarom heeft de LVNL geen officiële reactie kenbaar gemaakt.

Commentaar:

Wij danken de LVNL voor de extra toelichting en nemen deze voor kennisgeving aan.

9.8 Participatie en informatie

In de startfase wijst de gebiedsdirecteur in overleg met de gebiedscoördinator enkele leden van de gebiedscommissie (in dit geval de Wijkraad Katendrecht - Wilhelminapier) aan die een actieve rol vervullen bij het nieuw op te starten bestemmingsplan. De gebiedscoördinator maakt wensen/advies voor het nieuwe bestemmingsplan kenbaar bij de startbijeenkomst.

Tijdens de startbijeenkomst in maart 2021 is aangegeven dat de ontwikkelingen uit het Masterplan ten grondslag liggen aan de onderzoeken voor het nieuwe bestemmingsplan. Met het vaststellen van de startnotitie is aangegeven dat een iets hoger programma wordt onderzocht.

Voor de projecten van de Rijnhaven wordt breed ingezet op communicatie en participatie. In oktober 2021 vonden er inloopavonden plaats in de Rijnhavenkeet naast het Nieuwe Luxor Theater. Voor deze dagen zijn 10.000 huishoudens huis-aan-huis uitgenodigd, naast dat er veel publiciteit gegenereerd is via gemeentelijke mediakanalen en social media. Tijdens deze inloopdagen zijn het schetsontwerp van het Rijnhavenpark en het concept stedenbouwkundig plan gepresenteerd. Het bestemmingsplan vormt het juridisch kader voor realisatie van deze plannen.

Ook voor het ontwerpbestemmingsplan worden naast de reguliere middelen extra middelen ingezet op communicatie over de inhoud van het ontwerp, zoals een themapagina in de stadskrant. Verder wordt tijdens de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan een informatieavond gehouden. Dit gebeurt in overleg met de gebiedscoördinator en de wijkraden. In de procedure van het bestemmingsplan krijgen bewoners en geïnteresseerden informatie via een huis-aan-huisblad (wijkkrant) en de reguliere website. Iedereen kan een zienswijze indienen in de periode dat het ontwerpbestemmingsplan ter inzage ligt.

Op het moment dat het ontwerp ter inzage ligt wordt de Wijkraad Katendrecht - Wilhelminapier en de Wijkraad Afrikaanderwijk om advies gevraagd.

Met RED Company is afstemming geweest. RED Company is de enige stakeholder die zich met haar eigendom van het FOR direct in het plangebied bevindt. Het FOR is met een vergunning van 10 jaar ontwikkeld en is toegestaan binnen de aanduiding voor het tijdelijk programma op het water. De wens van RED Company om eerder zekerheid te krijgen over een verlenging wordt nog besproken. Op termijn kan verplaatsing of verlenging worden afgewogen en kunnen benodigde procedures worden doorlopen.

Regels

Hoofdstuk 1 INLEIDENDE REGELS

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan:

Het bestemmingsplan Rijnhaven met identificatienummer NL.IMRO.0599.BP1141Rijnhaven- van de gemeente Rotterdam.

1.2 bestemmingsplan:

De geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels en de daarbij behorende bijlagen.

1.3 Aanbouw (uitbouw)

Een uitbreiding van het hoofdgebouw in één bouwlaag (hieronder wordt tevens een uitbouw begrepen).

1.4 Aanduiding

Een geometrisch bepaald vlak of figuur, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels regels worden gesteld ten aanzien van het gebruik en/of het bebouwen van deze gronden.

1.5 Aanduidingsgrens

De grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

1.6 Achtererfgebied

Erf aan de achterkant van het oorspronkelijke hoofdgebouw en aan de zijkant(en) ervan, op meer dan 1 meter van de erfgrens aan de zijde van het openbaar toegankelijke gebied, alsmede op meer dan 1 meter van de voorkant van het hoofdgebouw.

1.7 Archeologisch deskundige

Het Bureau Oudheidkundig Onderzoek Rotterdam of een andere deskundige op het gebied van archeologie.

1.8 Archeologisch monument

Monument als bedoeld in artikel 1.1. van de Erfgoedwet.

1.9 As hoogte van een windturbine

De bouwhoogte van een windturbine exclusief het uiteinde van de rotor.

1.10 Bebouwing

Een of meer gebouwen en/of bouwwerken geen gebouwen zijnde.

1.11 Bebouwingspercentage

Een percentage dat aangeeft hoeveel van het oppervlak van een bestemmingsvlak door gebouwen mag worden ingenomen.

1.12 Bedrijfswoning

Een woning in of bij een gebouw of op een terrein, kennelijk slechts bedoeld voor (het huishouden van) een persoon, wiens huisvesting daar, gelet op de bestemming van het gebouw of het terrein, noodzakelijk is.

1.13 Bedrijven

De bedrijven genoemd in de lijst van bedrijfsactiviteiten behorende bij deze regels.

1.14 Beleidskader hoog-risico biologische laboratoria Rotterdam-Rijnmond

Het "Beleidskader hoog-risico biologische laboratoria Rotterdam-Rijnmond" dat als bijlage 4 is gevoegd bij de regels van dit plan of een herziening of wijziging van dit beleidskader.

1.15 Belwinkel

Een inrichting waarvan de bedrijfsvoering onder welke benaming dan ook is gericht op het ter plaatse tegen betaling bieden van gelegenheid tot elektronische berichtenuitwisseling in de vorm van telefonie of door middel van toegang tot het internet. Een op de openbare weg geplaatste telefooncel wordt hier niet onder begrepen.

1.16 Beperkt kwetsbare objecten

a. woningen, kantoorgebouwen, hotels, restaurants, winkels en bedrijfsgebouwen, voor zover deze objecten niet tot de categorie Kwetsbare objecten behoren;
b. sporthallen, zwembaden, speeltuinen;
c. sport- en kampeerterreinen en terreinen bestemd voor recreatieve doeleinden, voor zover zij niet tot de categorie Kwetsbare objecten behoren;
d. andere objecten die met de onder a en b genoemde gelijkgesteld kunnen worden uit hoofde van de gemiddelde tijd per dag gedurende welke personen daar verblijven, het aantal personen dat daarin doorgaans aanwezig is en de mogelijkheden voor zelfredzaamheid bij een ongeval, voor zover die objecten niet tot de categorie Kwetsbare objecten behoren;
e. objecten met een hoge infrastructurele waarde, zoals een telefoon- of elektriciteitscentrale of een gebouw met vluchtleidingsapparatuur, voor zover die objecten wegens de aard van de gevaarlijke stoffen die bij een ongeval kunnen vrijkomen, bescherming verdienen tegen de gevolgen van dat ongeval.

1.17 Besluit externe veiligheid inrichtingen

Het Besluit externe veiligheid inrichtingen zoals dat luidt ten tijde van de ter inzage legging van het ontwerp van dit bestemmingsplan.

1.18 Bestemmingsgrens

De grens van een bestemmingsvlak.

1.19 Bestemmingsvlak

Een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

1.20 Bouwaanduidingen

Alle aanduidingen met betrekking tot de wijze van bouwen en de verschijningsvorm van bouwwerken.

1.21 Bouwen

Het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk, alsmede het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen van een standplaats.

1.22 Bouwgrens

De grens van een Bouwvlak.

1.23 Bouwlaag

Het tussen twee opeenvolgende vloeren (of tussen een vloer en plat dak) gelegen, voor verblijf geschikt deel van een gebouw. Een kap, vliering, zolder, souterrain, alsmede een dakopbouw binnen het theoretisch profiel van een kap, worden niet als een afzonderlijke bouwlaag beschouwd. Alleen ingeval een dakopbouw of dakkapel breder is dan tweederde van de pandbreedte, wordt dit als een aparte bouwlaag geteld.

NB: onder het "theoretisch profiel van een kap" wordt verstaan de ruimte binnen een kap met schuine zijden waarvan de hellingshoek ten minste 20 en maximaal 60 graden bedraagt, tenzij in de

bestemmingsregels in hoofdtstuk 2 anders is bepaald.

1.24 Bouwperceel

Een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten.

1.25 Bouwperceelgrens

De grens van een bouwperceel.

1.26 Bouwverordening

Bouwverordening Rotterdam 2010, zoals deze luidt op het tijdstip van ter inzage legging van het ontwerp van dit bestemmingsplan.

1.27 Bouwvlak

Een geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels bepaalde gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn toegelaten.

1.28 Bouwwerk

Elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, die hetzij direct hetzij indirect met de grond is verbonden, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond.

1.29 Bruto vloeroppervlak (b.v.o.)

Het vloeroppervlak van een bouwwerk, inclusief de niet direct voor het hoofddoel bruikbare ruimten (bijvoorbeeld bij een productiebedrijf of winkel, de magazijn-, expeditie-, kantoorruimten). Gebouwde parkeervoorzieningen worden niet tot het b.v.o. gerekend.

1.30 Bijbehorend bouwwerk

Uitbreiding van een hoofdgebouw dan wel functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet tegen aangebouwd en met de aarde verbonden bouwwerk met een dak.

1.31 Bijgebouw

Vrijstaand gebouw dat door constructie en/of afmetingen ondergeschikt is aan een hoofdgebouw gelegen op hetzelfde perceel.

1.32 Bijzondere objecten

a. bejaardentehuizen en verpleeginrichtingen (zoals ziekenhuizen en sanatoria);
b. scholen en winkelcentra;
c. hotels, kantoor- en bedrijfsgebouwen, bestemd voor meer dan 50 personen;
d. objecten met een hoge infrastructurele waarde, zoals computer- en telefooncentrales, gebouwen met vluchtleidingsapparatuur;
e. objecten die door secundaire effecten een verhoogd risico met zich brengen, zoals bovengrondse installaties en opslagtanks voor brandbare, explosieve en/of giftige stoffen;
f. een recreatieterrein:
    1. een terrein voor langdurig verblijf van personen gedurende een gedeelte van een jaar, zoals camping;
    2. een terrein voor kortstondig verblijf van grote groepen personen gedurende een gedeelte van de dag, zoals een speeltuin, een volkstuin, een sportveld of een openluchtzwembad;
g. andere, met de bovengenoemde vergelijkbare objecten.

1.33 Cultuur en ontspanning

Voorzieningen op het gebied van cultuur, spel en ontspanning, zoals een atelier, creativiteitscentrum, dansschool, kookstudio, muziekschool, museum, wellness, speelautomatenhal, theater en bioscoop.

1.34 Dagrecreatie

Verblijf gedurende de dag in de vorm van recreatie zoals, baden, zonnebaden, sport en spel, wandelen, fietsen, paardrijden, varen.

1.35 Dakterras

Een bouwkundige voorziening op het platte dak van een gebouw dat bestaat uit een te betreden vlak, geheel of gedeeltelijk omgeven door een hekwerk waarvan de bouwhoogte minimaal 1,2 meter bedraagt.

1.36 Detailhandel

Het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder de uitstalling ter verkoop, verkopen, verhuren en leveren van goederen aan personen die die goederen kopen of huren voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit.

1.37 Dienstverlening

Het bedrijfsmatig verlenen van diensten, waarbij het publiek rechtstreeks (al dan niet via een balie) te woord wordt gestaan en geholpen. Een belwinkel en een seksinrichting worden hier niet onder begrepen.

1.38 Dove gevel

a. een bouwkundige constructie waarin geen te openen delen aanwezig zijn en met een in NEN 5077 bedoelde karakteristieke geluidwering die ten minste gelijk is aan het verschil tussen de geluidsbelasting van die constructie en 33 dB onderscheidenlijk 35 dB(A), alsmede,
b. een bouwkundige constructie waarin alleen bij uitzondering te openen delen aanwezig zijn, mits deze niet direct grenzen aan een geluidsgevoelige ruimte.

In dit verband wordt onder een geluidsgevoelige ruimte verstaan een ruimte binnen een woning voor zover die kennelijk als slaap-, woon- of eetkamer wordt gebruikt of voor een zodanig gebruik is bestemd, alsmede een keuken van ten minste 11 m^2.

1.39 Erf

Terrein ten behoeve van de ontsluiting van de aanliggende bebouwing, voor parkeren, groenvoorzieningen, waterlopen en bouwwerken van lichte constructie (carports, slagbomen, fietsenstallingen e.d.).

1.40 Erfgoedwet

De Erfgoedwet (2016), zoals deze luidt op het tijdstip van ter inzage legging van het ontwerp van dit bestemmingsplan.

1.41 Evenement

Hieronder wordt verstaan een voor het publiek toegankelijke verrichting van vermaak, zoals een feest of muziekvoorstelling in de buitenruimte van het openbaar toegankelijk gebied, met uitzondering van:

a. kleinschalige evenementen onder de voorwaarde dat:
    1. het aantal bezoekers niet meer bedraagt dan 250 personen;
    2. het een evenement is dat plaatsvindt tussen 9.00 en 23.00 uur of op een zon- of feestdag tussen 13.00 uur en 23.00 uur;
    3. het geluidsniveau op een afstand van 10 meter van enige geluidsbron niet meer bedraagt dan 80 dB(A) en 90 dB(C) waarbij de geluidsbelasting maximaal 65 dB(A) en 75 dB(C) ter plaatse van de gevel van de dichtstbijzijnde geluidgevoelige objecten mag zijn;
    4. slechts kleine objecten worden geplaatst met een oppervlakte van maximaal 25 m² per object;
    5. er geen ander evenement in de nabijheid plaatsvindt;
b. verrichtingen van vermaak die plaatsvinden in de buitenruimte van een openbare inrichting waarbij:
    1. een vergunning krachtens artikel 2:28 APV geldt;
    2. de buitenruimte in het onderliggende bestemmingsplan bestemd of aangeduid is als behorend bij de openbare inrichting;

c. markten als bedoeld in artikel 160, eerste lid, onder h, van de Gemeentewet en markten die vallen onder de “Beleidsregel Evenementenmarkten: Braderieën, Rommelmarkten en Themamarkten Rotterdam 2018”;
d. betogingen, samenkomsten en vergaderingen als bedoeld in de Wet openbare manifestaties;
e. activiteiten als bedoeld in artikel 2:9 (straatartiest) van de APV;

Bij optochten (niet zijnde een betoging als bedoeld in sub d), sportwedstrijden en wandeltochten op openbare wegen en paden worden uitsluitend parcoursafzettingen, waaronder start, finish en eventuele locaties langs de weg met podiumopstelling of versterkte muziek of tribunes meegerekend als evenement. Indien de gehele route van het parcours is afgezet, telt het ook mee als evenement. Optochten (niet zijnde een betoging als bedoeld in sub d), sportwedstrijden of wandeltochten zonder parcourafzettingen of tribunes of versterkt geluid worden niet meegerekend als evenement.

1.42 Gevaarlijke stoffen

Stoffen of preparaten die krachtens het Besluit verpakking en aanduiding milieugevaarlijke stoffen en preparaten zijn ingedeeld in een categorie als bedoeld in artikel 34, tweede lid van de Wet milieugevaarlijke stoffen, zoals deze luidt op het tijdstip van ter inzage legging van het ontwerp van dit bestemmingsplan.

1.43 Gebouw

Elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt.

1.44 Geluidsgevoelige objecten

Hieronder worden verstaan de in de Wet geluidhinder aangewezen objecten: woningen, onderwijsgebouwen, ziekenhuizen, verpleeghuizen, verzorgingstehuizen, psychiatrische inrichtingen en kinderdagverblijven.

NB: Delen van deze gebouwen kunnen worden uitgezonderd wanneer deze een bestemming krijgen voor een functie die niet als geluidsgevoelig kan worden beschouwd.

1.45 Gemakswinkel

Winkel voor kleine en snelle aankopen met een beperkt assortiment van dagelijkse of direct te gebruiken artikelen.

1.46 Gestapelde woningen

Woningen, gestapeld met woningen (soms ook gestapeld met andere functies, welke dan in de bestemmingsomschrijving vermeld dienen te zijn).

1.47 GGD

Gemeentelijke Gezondheidsdienst Rotterdam-Rijnmond.

1.48 Grondgebonden woningen

Woningen met een eigen tuin.

1.49 Hoofdgebouw

Gebouw, of gedeelte daarvan, dat noodzakelijk is voor de verwezenlijking van de geldende bestemming van een perceel en, indien meer gebouwen op het perceel aanwezig zijn, gelet op die bestemming het belangrijkst is.

1.50 Hoog-risicobiologisch laboratorium

Een biologisch laboratorium met een biologische veiligheidsklasse 3 of hoger zoals bedoeld in het "Beleidskader hoog-risico biologische laboratoria Rotterdam-Rijnmond".

1.51 Horeca

Het bedrijfsmatig verstrekken van ter plaatse te nuttigen voedsel en drank, het bedrijfsmatig exploiteren van zaalaccommodatie.

1.52 Hotel

Het bedrijfsmatig verstrekken van nachtverblijf en bijbehorende voorzieningen zoals ter plaatse nuttigen van voedsel en dranken en het bedrijfsmatig exploiteren van zaalaccommodatie.

1.53 Kap

Een afdekking van een gebouw met schuine zijden waarbij de hellingshoek ten minste 20 en ten hoogste 60 graden bedraagt.

1.54 Kantoren

Het bedrijfsmatig verlenen van diensten waarbij het publiek niet of slechts in ondergeschikte mate rechtstreeks te woord wordt gestaan en geholpen.

1.55 Kleinschalige speeltoestellen

Speeltoestellen niet hoger dan 4 meter.

1.56 Kwetsbare objecten

a. woningen, met uitzondering van:
    1. verspreid liggende woningen van derden met een dichtheid van maximaal twee woningen per hectare;
    2. dienst- en bedrijfswoningen van derden;
b. gebouwen bestemd voor het verblijf, al dan niet gedurende een gedeelte van de dag, van minderjarigen, ouderen, zieken of gehandicapten, zoals:
    1. ziekenhuizen, bejaardenhuizen en verpleeghuizen;
    2. scholen;
    3. gebouwen of gedeelten daarvan, bestemd voor dagopvang van minderjarigen;
c. gebouwen waarin doorgaans grote aantallen personen gedurende een groot gedeelte van de dag aanwezig zijn, zoals:
    1. kantoorgebouwen en hotels met een b.v.o. van meer dan 1500 m² per object;
    2. complexen waarin meer dan 5 winkels zijn gevestigd en waarvan het gezamenlijk b.v.o. meer dan 1000 m² bedraagt en winkels met een totaal b.v.o. van meer dan 2000 m² per winkel, voor zover in die complexen of in die winkels een supermarkt, hypermarkt of warenhuis is gevestigd;
d. kampeer- en andere recreatieterreinen bestemd voor het verblijf van meer dan 50 personen gedurende meerdere aaneengesloten dagen.

1.57 Laagbouw woningen

Woningen, niet gestapeld met woningen of andere functies. Woonwagens c.q. woonwagenstandplaatsen worden niet hieronder begrepen.

1.58 Maaiveld

De bovenkant van het aansluitende, afgewerkte terrein dat een bouwwerk omgeeft, met dien verstande dat in geaccidenteerd terrein het gemiddelde van die bovenkanten wordt aangehouden.

1.59 Maatschappelijke voorzieningen

Voorzieningen op het gebied van onderwijs, religie, gezondheidszorg, maatschappelijke dienstverlening en publieke dienstverlening.

1.60 Milieudeskundige

De DCMR Milieudienst Rijnmond of de daarvoor in de plaats tredende instantie.

1.61 NAP

Het Normaal Amsterdams Peil is de referentiehoogte waaraan hoogtemetingen in Nederland worden gerelateerd.

1.62 Nieuw hoog-risico biologisch laboratorium

Nieuwvestiging van een hoog-risico biologisch laboratorium of uitbreiding van een bestaand (hoog-risico biologisch) laboratorium met een hoog-risico biologisch laboratorium.

1.63 Oorspronkelijke zij- resp. achtergevel

De zij- resp. achtergevel van een gebouw op het tijdstip van eerste oplevering van het gebouw.

1.64 Openbaar nutsvoorzieningen

Op het openbaar leidingen net aangesloten voorzieningen op het vlak van gas-, water-, elektriciteitsdistributie, blokverwarming, (riool)gemalen (een gasdrukregelstation wordt niet hieronder begrepen).

1.65 Openbaar toegankelijk gebied

Weg als bedoeld in artikel 1, eerste lid onder b. van de Wegenverkeerswet 1994, openbaar water, alsmede ander openbaar gebied dat voor publiek algemeen toegankelijk is, met uitzondering van de zogenaamde brandpaden voor de achterontsluiting van tuinen voor langzaam verkeer.

1.66 Overige objecten

a. een sporthal of een zwembad;
b. een weidewinkel;
c. een hotel, een kantoor- of bedrijfsgebouw, niet vallend onder de categorie bijzondere objecten;
d. een schuur, opslagplaats, dierenverblijf, zomerhuisje, kas, weg en dergelijke;
e. andere, met de bovengenoemde vergelijkbare objecten.

1.67 Peil (straat-)

a. voor een bouwwerk, waarvan de hoofdtoegang aan de weg grenst: de hoogte van de weg ter plaatse van de kruin van de weg;
b. voor een bouwwerk waarvan de hoofdtoegang niet aan de weg grenst: de hoogte van het terrein ter plaatse van die hoofdtoegang, na voltooiing van de aanleg van dat terrein.

Indien een bouwwerk aan meer dan één weg wordt gebouwd, is het peil van de hoogstgelegen weg maatgevend.

1.68 Praktijkruimte

Een gebouw of een gedeelte daarvan, dat dient voor het beroepsmatig verlenen van diensten op administratief, architectonisch, kunstzinnig, juridisch, medisch, paramedisch, therapeutisch of een daarmee naar aard gelijk te stellen gebied.

1.69 Publieke dienstverlening

Bestuursorganen van de overheid en de daaraan gekoppelde ambtelijke diensten ten behoeve van de beleidsvoorbereiding en -uitvoering, alsmede politie, brandweer, reinigingsdiensten, gezondheidsdiensten.

1.70 Rijbaan

Elk voor rijdende voertuigen bestemd weggedeelte, met uitzondering van (brom)fietspaden.

1.71 Rijstrook

Gedeelte van de rijbaan van een weg (welke door middel van doorgetrokken of onderbroken strepen gemarkeerd is) van zodanige breedte dat bestuurders van motorvoertuigen op meer dan twee wielen daarvan gebruik kunnen maken.

1.72 Seksinrichting

De voor publiek toegankelijke, besloten ruimte waarin bedrijfsmatig, of in een omvang alsof zij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden verricht.

1.73 Souterrain

Een gedeeltelijk onder het maaiveld gelegen gebruiksruimte van een gebouw.

1.74 Sportvoorzieningen

Voorzieningen ten behoeve van de beoefening van sport, zoals een sportterrein, sportcentrum, zwembad, sportschool, veldsport en atletiekbaan.

1.75 Straatmeubilair

Voorzieningen ten behoeve van de weggebruiker, zoals verkeersborden, straatverlichting, zitbanken, plantenbakken e.d.

1.76 Tiphoogte van een windturbine

De bouwhoogte van een windturbine inclusief het uiteinde van de rotor.

1.77 Tuin

Terrein ten behoeve van de aanleg van groenvoorzieningen, met de daarbij behorende verharding (paden, terrassen) en vijvers en dat in overwegende mate niet voor bebouwing in aanmerking komt.

1.78 Uitstekende delen aan gebouwen

Erkers, luifels, balkons, galerijen e.d.

1.79 VRR

Veiligheidsregio Rotterdam-Rijnmond.

1.80 Water

Waterlopen (sloten, singels, vijvers e.d.) ten behoeve van de waterberging, alsmede de aan- en afvoer van oppervlaktewater.

1.81 Wet geluidhinder

De Wet geluidhinder zoals deze luidt op het tijdstip van ter inzage legging van het ontwerp voor dit bestemmingsplan.

1.82 Wet ruimtelijke ordening

De Wet ruimtelijke ordening zoals deze luidt op het tijdstip van ter inzage legging van het ontwerp voor dit bestemmingsplan.

1.83 Windturbine

Door de wind aangedreven bouwwerk, waarmee energie wordt opgewekt.

1.84 Woningwet

De Woningwet zoals deze luidt op het tijdstip van ter inzage legging van het ontwerp voor dit bestemmingsplan.

Artikel 2 wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 de dakhelling

Langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.

2.2 de goothoogte van een bouwwerk

Vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, c.q. de druiplijn, het boeibord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel.

2.3 de inhoud van een bouwwerk

Tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidingsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen.

2.4 de bouwhoogte van een bouwwerk

Vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een overig bouwwerk met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes, en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen.

2.5 de oppervlakte van een bouwwerk

Tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidingsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van een bouwwerk.

2.6 de breedte van een gebouw

Van en tot de buitenkant van een zijgevel dan wel het hart van een gemeenschappelijke scheidingsmuur, met dien verstande, dat wanneer de zijgevels verspringen of niet evenwijdig lopen, het gemiddelde wordt genomen van de kleinste en de grootste breedte.

2.7 de afstand van een gebouw tot de zijdelingse perceelsgrens

Vanaf het punt van de gevel van een gebouw welke het dichtst bij de perceelsgrens is gelegen, haaks op de perceelsgrens.

2.8 de hoogte van een windturbine

Vanaf het peil tot aan de as van de windturbine.

Hoofdstuk 2 BESTEMMINGSREGELS

Artikel 3 Centrum

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Centrum' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. woningen, op de verdiepingen;
b. kantoren;
c. maatschappelijke voorzieningen, met uitzondering van Geluidsgevoelige objecten
d. cultuur en ontspanning;
e. bedrijven t/m milieucategorie 2, op de begane grond, 1e en 2e verdieping;
f. sport, op de begane grond, 1e en 2e verdieping;
g. horeca, op de begane grond, 1e en 2e verdieping;
h. ter plaatse van de aanduiding 'hotel', tevens voor een hotel;
i. ter plaatse van de aanduiding 'detailhandel', tevens voor detailhandel op de begane grond en 1e verdieping;
j. parkeervoorzieningen voor auto's en fietsen, al dan niet ondergronds;
k. voorzieningen behorend bij bovengenoemde functies zoals berg- en stallingsruimten, groen, water, erf, tuin, hellingbanen, ontsluitingswegen en -paden.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Algemeen

a. Op de voor 'Centrum' bestemde gronden mag uitsluitend worden gebouwd ten behoeve van de aldaar genoemde functies.

3.2.2 Bebouwingsnormen

a. Het totale bouwprogramma voor 'Centrum' bedraagt maximaal 350.000 m^2 b.v.o. (exclusief parkeren).
b. De bouwhoogte van de gebouwen mag niet meer bedragen dan op de verbeelding is aangegeven.
c. Elke woning moet over minimaal één geluidluwe gevel, en indien van toepassing één geluidluwe buitenruimte beschikken.
d. Ten minste één slaapkamer dient aan de minst geluidbelaste zijde te worden gesitueerd. Andere geluidgevoelige ruimten dienen zo veel mogelijk aan de minst geluidbelaste gevel te worden gesitueerd.

3.3 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning voor het bouwen afwijken van het bepaalde in lid 3.2.2 sub c en sub d. Een afwijking kan gemotiveerd worden door de stedenbouwkundige structuur, bezonning, oriëntatie geluidsbronnen en het bieden van compensatie. Compensatie moet bijdragen aan een verbetering van het woon- en leefklimaat.

3.4 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen op basis van het hoogbouwbeleid en uit oogpunt van een goede ruimtelijke ordening nadere regels stellen aan de situering en/of vormgeving van de gebouwen en de ruimtelijke inpassing hiervan in de omgeving, met als doel het tegengaan van windhinder en windgevaar.

3.5 Specifieke gebruiksregels

3.5.1 Maximum percentage en b.v.o. toegestane functies

a. Ten behoeve van woningen geldt een maximum van 262.500 m^2 b.v.o.;
b. Niet meer dan 3.000 woningen zijn toegestaan;
c. Ten behoeve van ander gebruik dan woningen geldt een maximum van 122.500 m^2 b.v.o. (exclusief parkeren);
d. Ten behoeve van kantoren geldt een maximum van 25.000 m^2 b.v.o.;

e. Ten behoeve van maatschappelijke voorzieningen geldt een maximum van 25.000 m^2 b.v.o.;
f. Ten behoeve van bedrijven geldt een maximum van 15.000 m^2 b.v.o.;
g. Ten behoeve van horeca (exclusief hotel) geldt een maximum van 15.000 m^2 b.v.o.;
h. Ten behoeve van cultuur en ontspanning geldt een maximum van 15.000 m^2 b.v.o.;
i. Ten behoeve van sport geldt een maximum van 15.000 m2 b.v.o.;
j. Ten behoeve van hotel geldt een maximum van 10.000 m^2 b.v.o.;
k. Ten behoeve van detailhandel geldt een maximum van 3.000 m^2 b.v.o.

3.5.2 Aan huis gebonden beroep of bedrijf

Woningen mogen mede worden gebruikt voor de uitoefening van een aan huis gebonden beroep of bedrijf, mits:

a. de woonfunctie in overwegende mate gehandhaafd blijft, waarbij het bruto vloeroppervlak van de woning voor ten hoogste 30% mag worden gebruikt voor een aan huis gebonden beroep of bedrijf;
b. ten aanzien van een aan huis gebonden bedrijf sprake is van een bedrijf tot en met categorie 1 als bedoeld in de bij deze regels horende lijst van bedrijfsactiviteiten;
c. de gevel en dakrand van de woning niet worden gebruikt ten behoeve van reclame-uitingen;
d. er geen bedrijfsmatige activiteiten plaatsvinden die betrekking hebben op het onderhouden en repareren van motorvoertuigen;
e. er geen detailhandel plaatsvindt, tenzij als ondergeschikt onderdeel van het aan huis gebonden beroep of bedrijf.

3.5.3 Detailhandel

Ondergeschikte detailhandel in ter plaatse vervaardigde goederen bij een productiebedrijf is toegestaan.

3.5.4 Bedrijfsactiviteiten

Uitsluitend bedrijven t/m categorie 2 van de lijst van bedrijfsactiviteiten behorende bij deze regels zijn toegestaan.

3.5.5 Realiseren woningen

Ten aanzien van het bepaalde in lid 3.1 geldt dat woningen waarvoor hogere waarden zijn vastgesteld in het Besluit hogere waarden Wet geluidhinder dat als bijlage Bijlage 3 bij de regels is gevoegd, uitsluitend zijn toegestaan als wordt voldaan aan de in dit besluit opgenomen voorwaarden.

3.6 Afwijken van de gebruiksregels

3.6.1 Afwijken toegestane functies op verdiepingen

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 3.1 ten behoeve van het toestaan van de functies bedrijven t/m categorie 2, sport en horeca op de verdiepingen, indien deze functie op de verdiepingen het omringende woon- en leefmilieu niet in onevenredige mate aantast.

3.6.2 Afwijken toegestane bedrijfsactiviteiten

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 3.1 onder e. en 3.5.2 ter zake van de toegestane bedrijfsactiviteiten ten behoeve van andere bedrijfsactiviteiten dan die primair zijn toegelaten, welke - gehoord de milieudeskundige - daarmede naar aard en invloed op de omgeving gelijk te stellen zijn.

3.6.3 Afwijken realiseren woningen

Burgemeester en wethouders kunnen - gehoord de milieudeskundige - bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 3.5.5 ter zake van de in het Besluit hogere waarden Wet geluidhinder opgenomen voorwaarden, indien sprake is van een goed woon- en leefklimaat.

3.6.4 Afwijken realiseren geluidsgevoelige maatschappelijke voorzieningen

Burgemeester en wethouders kunnen - gehoord de milieudeskundige - bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 3.1 sub c. ter zake geluidsgevoelige maatschappelijke voorzieningen, indien de maximaal toelaatbare geluidsbelasting niet wordt overschreden.

Artikel 4 Groen

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. groenvoorzieningen, met bijbehorende voet- en fietspaden, water en overige in het kader van de waterhuishouding nodige voorzieningen, zoals taluds, keerwanden en beschoeiingen;
b. evenementen, zoals nader bepaald in artikel 12.2;
c. uitstekende delen aan gebouwen die toegelaten zijn krachtens een aangrenzende bouwbestemming;
d. kleinschalige voorzieningen voor openbaar nut, verkeer en vervoer.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Algemeen

Op de voor 'Groen' bestemde gronden mag niet worden gebouwd, behoudens:

a. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, welke in de bestemming passen, zoals straatmeubilair, huisvuilcontainers, niet groter dan 10 m^3 (al dan niet ondergronds), bovenleidingsmasten c.q. -portalen ten behoeve van trambanen, bruggen, duikers;
b. uitstekende delen aan gebouwen, niet dieper dan 2 meter uit de gevel en ten minste 2,2 meter boven maaiveld;
c. kleine gebouwen voor openbaar nut, parkonderhoud, verkeer en vervoer, zoals sanitaire ruimten, gemaalgebouwtjes, telefooncellen, gasdrukregel- en meetstations, wachthuisjes e.d., niet groter dan 80 m^3.

Artikel 5 Groen - 1

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen - 1' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. strand;
b. dagrecreatie;
c. evenementen, zoals nader bepaald in artikel 12.2;
d. groenvoorzieningen, met bijbehorende voet- en fietspaden, water en overige in het kader van de waterhuishouding nodige voorzieningen, zoals taluds, keerwanden en beschoeiingen;
e. uitstekende delen aan gebouwen die toegelaten zijn krachtens een aangrenzende bouwbestemming;
f. ter plaatse van de aanduiding 'vaarweg' dient een vaarweg ten behoeve van het scheepvaartverkeer in stand gehouden te worden.
g. kleinschalige voorzieningen voor openbaar nut, verkeer en vervoer, zoals een botenhelling;
h. overige voorzieningen ten dienste van de bestemming.

5.2 Bouwregels

5.2.1 Algemeen

Op de voor 'Groen - 1' bestemde gronden mag niet worden gebouwd, behoudens:

a. in de bestemming passende gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zoals straatmeubilair, huisvuilcontainers, niet groter dan 10 m^3 (al dan niet ondergronds), bovenleidingsmasten c.q. -portalen ten behoeve van trambanen, bruggen, duikers, terreinafscheidingen, met dien verstande dat bouwwerken geen gebouwen zijnde ten behoeve van terrassen uitsluitend zijn toegelaten indien deze vergund zijn op het moment van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan;
b. kleine gebouwen voor openbaar nut, onderhoud, verkeer en vervoer, zoals sanitaire ruimten, gemaalgebouwtjes, gasdrukregel- en meetstations, e.d., niet groter dan 80 m^3.

5.3 Afwijken van de bouwregels

a. Burgemeester en wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 5.2.1 sub a, voor de bouw van bouwwerken geen gebouwen zijnde ten behoeve van terrassen, tot een maximum hoogte van 1,50 meter. Bij de afweging betrekken burgemeester en wethouders de op dat moment van toepassing zijnde en door hen vastgestelde kwaliteitseisen voor terrassen.

5.4 Specifieke gebruiksregels

5.4.1 Vaarweg

Indien het gebruik als vaarweg ten behoeve van het scheepvaartverkeer is beëindigd, vervalt de instandhouding hiervan.

Artikel 6 Verkeer - Verblijfsgebied

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer - Verblijfsgebied' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. voorzieningen ten behoeve van wandelen, verblijven en spelen, zoals trottoirs, voetpaden en trappen;
b. voorzieningen voor rijdende en stilstaande voertuigen, zoals rijstroken, hellingbanen, fietspaden, parkeerplaatsen, met inbegrip van ondergrondse parkeervoorzieningen voor auto's en fietsen;
c. groenvoorzieningen, waterpartijen, waterlopen en overige in het kader van de waterhuishouding nodige voorzieningen, zoals taluds, keerwanden en beschoeiingen;
d. bouwwerken voor kleinschalige openbaar nutsvoorzieningen, sanitaire gebouwen, verkeer en vervoersvoorzieningen;
e. geluidswerende voorzieningen;
f. evenementen, zoals nader bepaald in artikel 12.2;
g. uitstekende delen aan gebouwen die toegelaten zijn krachtens een aangrenzende bouwbestemming;
h. terrassen ten behoeve van een horecavestiging die is toegelaten op grond van een aangrenzende bestemming.

6.2 Bouwregels

6.2.1 Algemeen

Op de voor 'Verkeer - Verblijfsgebied' bestemde gronden mag niet worden gebouwd, behoudens:

a. in de bestemming passende bouwwerken (geen gebouwen zijnde), zoals straatmeubilair, huisvuilcontainers (al dan niet ondergronds) niet groter dan 10 m^3, abri's, alsmede niet voor bewoning bestemde kleine gebouwen voor openbaar nut, verkeer en vervoer, welke gebouwen niet groter mogen zijn 80 m^3, met dien verstande dat bouwwerken geen gebouwen zijnde ten behoeve van terrassen uitsluitend zijn toegelaten indien deze vergund zijn op het moment van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan;
b. uitstekende delen aan gebouwen als bedoeld in lid 6.1 onder g., niet dieper dan 3 meter uit de gevel en ten minste 3,5 meter boven maaiveld.

6.2.2 Fietsenstalling

a. De bouwhoogte van een fietsenstalling is maximaal 4 meter.
b. Bijbehorende voorzieningen van maximaal 100 m² b.v.o. per stalling zijn toegestaan.

6.3 Afwijken van de bouwregels

a. Burgemeester en wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 6.2.1 sub a. voor de bouw van bouwwerken geen gebouwen zijnde ten behoeve van terrassen, tot een maximum hoogte van 1,50 meter. Bij de afweging betrekken burgemeester en wethouders de op dat moment van toepassing zijnde en door hen vastgestelde kwaliteitseisen voor terrassen.
b. Burgemeester en wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 6.2.1 sub a. voor de bouw van huisvuilcontainers (al dan niet ondergronds) tot een maximum van 20 m^3.

Artikel 7 Water - 1

7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Water - 1' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. waterlopen en waterberging, de aan- en afvoer van oppervlaktewater, alsmede voor verkeer te water met bijbehorende voorzieningen;
b. dagrecreatie met bijbehorende voorzieningen zoals aanlegsteigers en zwemvoorzieningen;
c. evenementen, zoals nader bepaald in artikel 12.2;
d. ter plaatse van de aanduiding 'drijvend park', tevens voor een drijvend park met groenvoorzieningen, voetpaden, kiosken en kleinschalige voorzieningen voor beheer en openbaar nut, verkeer en vervoer, benedendekse opslagruimten;
e. ter plaatse van de aanduiding 'cultuur en ontspanning', tevens voor een publiekstrekker met daaraan gerelateerd gebruik, zoals onder 7.4.1 vermeld en bijbehorende bouwwerken;
f. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van water - 1', tevens voor tijdelijk toegestaan drijvend programma, zoals pontons waarop culturele en recreatieve activiteiten plaatsvinden, zoals voorstellingen, sport en spelen, alsmede voor het drijvend kantoorgebouw met horeca en bijeenkomstfunctie;
g. ter plaatse van de aanduiding 'vaarweg' dient een vaarweg ten behoeve van het scheepvaartverkeer. in stand gehouden te worden.

7.2 Bouwregels

7.2.1 Algemeen

a. Op de voor 'Water - 1' bestemde gronden mag binnen de opgenomen aanduidingen uitsluitend worden gebouwd voor de aangegeven functies, alsmede bouwwerken geen gebouwen zijnde van waterbouwkundige aard, zoals keerwanden, beschoeiingen, duikers, bruggen;
b. In aanvulling op het voorgaande lid is bebouwing buiten de aanduiding 'vaarweg' toegestaan ten behoeve van bebouwing voor dagrecreatie.

7.2.2 Bebouwingsnormen

a. Ten behoeve van een publiekstrekker is het totale bouwprogramma maximaal 15.000 m^2 b.v.o.
b. De bouwhoogte van de gebouwen van de publiekstrekker mag niet meer bedragen dan 18 meter boven NAP.
c. Ter plaatse van het drijvend park zijn in de bestemming passende bouwwerken geen gebouwen zijnde toegestaan, zoals straatmeubilair, alsmede niet voor bewoning bestemde kleine gebouwen voor openbaar nut, verkeer en vervoer, welke bouwwerken niet hoger mogen zijn dan 4 meter gerekend vanaf het parksteigerdek en welke gebouwen bovendeks niet groter mogen zijn dan 80 m^3 met dien verstande dat bouwwerken geen gebouwen zijnde ten behoeve van terrassen uitsluitend zijn toegelaten indien deze vergund zijn op het moment van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan.
   Aan de zuidzijde van Rijnhaven is een botenhuis/speeltuingebouw toegestaan, welk gebouw niet hoger mag zijn dat 4 meter vanaf het parksteigerdek.
d. Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van water - 1' zijn in de bestemming passende bouwwerken geen gebouwen zijnde toegestaan, zoals pontons voor voorstellingen, zwemvoorzieningen, (water)sportvoorzieningen en speelvoorzieningen, alsmede niet voor bewoning bestemde kleine gebouwen voor openbaar nut, verkeer en vervoer, welke bouwwerken niet hoger mogen zijn dan 4 meter gerekend vanaf het ponton en welke gebouwen niet groter mogen zijn dan 80 m^3.
e. Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van water - 1' is tevens het drijvend paviljoen met horeca en bijeenkomstfunctie (FOR) toegestaan met een maximaal vloeroppervlak van 3.700 m^2 b.v.o., waarvan de bouwhoogte niet hoger is dan 3 bouwlagen.

7.3 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 7.2.2 sub c, voor de bouw van bouwwerken geen gebouwen zijnde ten behoeve van terrassen, tot een maximum hoogte van 1,50 meter. Bij de afweging betrekken burgemeester en wethouders de op dat moment van toepassing zijnde en door hen vastgestelde kwaliteitseisen voor terrassen.

7.4 Specifieke gebruiksregels

7.4.1 Publiekstrekker

Ten behoeve van de publiekstrekker is daaraan gerelateerd gebruik toegestaan voor een museum, maatschappelijk, sport, cultuur, ontspanning, dagrecreatie en dienstverlening, onder voorwaarden dat:

a. ten behoeve van kantoor een maximum geldt van 3.000 m^2 b.v.o.;
b. ten behoeve van horeca een maximum geldt van 1.000 m^2 b.v.o.

7.4.2 Drijvend park

Ten behoeve van het drijvend park is recreatief gebruik met daaraan gerelateerd gebruik als horeca toegestaan.

7.4.3 Drijvend paviljoen met horeca en bijeenkomstfunctie

Ten behoeve van het drijvend paviljoen met horeca en bijeenkomstfunctie (FOR) is het daaraan gerelateerd gebruik toegestaan voor horeca, bijeenkomstfunctie, kantoren en dienstverlening onder de voorwaarde dat:

a. ten behoeve van kantoor en dienstverlening een maximum geldt van 2.450 m^2 b.v.o;
b. ten behoeve van horeca en bijeenkomstfuncties een maximum geldt van 1.250 m^2 b.v.o.

7.4.4 Vaarweg

Indien het gebruik als vaarweg ten behoeve van het scheepvaartverkeer is beëindigd, vervalt de instandhouding hiervan.

Artikel 8 Water - 2

8.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Water - 2' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. waterlopen en waterberging, de aan- en afvoer van oppervlaktewater, alsmede voor verkeer te water met bijbehorende voorzieningen;
b. evenementen, zoals nader bepaald in artikel 12.2;
c. ter plaatse van de aanduiding 'brug' tevens voor een brug.

8.2 Bouwregels

8.2.1 Algemeen

Op de voor 'Water - 2' bestemde gronden mag niet worden gebouwd, behoudens bouwwerken, geen gebouwen zijnde, van waterbouwkundige aard, zoals keerwanden, beschoeiingen, duikers, bruggen, gemalen e.d., met dien verstande dat bruggen uitsluitend toegestaan zijn ter plaatse van de aanduiding 'brug'.

Artikel 9 Waarde - Archeologie 1

9.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie 1' aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor behoud van de aan de gronden eigen zijnde archeologische waarden.

9.2 Bouwregels

9.2.1 Rapport archeologisch deskundige

In het belang van de archeologische monumentenzorg dient de aanvrager van een omgevingsvergunning voor het bouwen een rapport aan burgemeester en wethouders te overleggen van een archeologisch deskundige, waarin de archeologische waarde van het terrein dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord naar het oordeel van burgemeester en wethouders 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) die voldoen aan de oppervlakte- en dieptematen die genoemd zijn in 9.3.1.

9.2.2 Mogelijke voorwaarden te verbinden aan omgevingsvergunning voor het bouwen

Burgemeester en wethouders kunnen in het belang van de archeologische monumentenzorg aan een omgevingsvergunning voor het bouwen de volgende regels verbinden:

a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor archeologische monumenten in de bodem kunnen worden behouden;
b. de verplichting tot het doen van archeologisch onderzoek;
c. de verplichting de activiteit die tot bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een archeologisch deskundige.

9.3 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

9.3.1 Verbod

In het belang van de archeologische monumentenzorg is het verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders de hierna onder 9.3.2 genoemde werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren of te doen c.q. te laten uitvoeren die dieper reiken dan de onderwaterbodem en die tevens een terreinoppervlakte van meer dan 100 vierkante meter beslaan.

9.3.2 Het vergunningvereiste betreft de volgende werken c.q. werkzaamheden

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.

9.3.3 Uitgezonderde werkzaamheden

Het vergunningvereiste geldt niet voor werken (geen bouwwerken zijnde) of werkzaamheden gericht op het normale onderhoud en beheer van de betreffende gronden, niet voor bedoelde activiteiten welke in uitvoering waren ten tijde van inwerkingtreding van dit bestemmingsplan en evenmin voor bestaande weg- en leidingcunetten.

9.3.4 Vergunning

Vergunning wordt verleend, nadat de aanvrager van een omgevingsvergunning een rapport aan burgemeester en wethouders heeft overgelegd van een archeologisch deskundige waarin de archeologische waarde van het terrein dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord, naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate is vastgesteld.

9.3.5 Mogelijke voorwaarden te verbinden aan vergunning

Aan een vergunning kunnen de volgende regels worden verbonden:

a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor archeologische monumenten in de bodem kunnen worden behouden;
b. de verplichting tot het doen van archeologisch onderzoek;
c. de verplichting de activiteit die tot bodemverstoring leidt te laten begeleiden door een archeologisch deskundige.

Hoofdstuk 3 ALGEMENE REGELS

Artikel 10 Anti-dubbeltelregel

Grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, blijft bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing.

Artikel 11 Algemene bouwregels

11.1 Afdekking van gebouwen

Ingeval noch de regels, noch de verbeelding (plankaart) duidelijkheid verschaffen over de wijze van afdekking van gebouwen, mogen gebouwen zowel met een kap als plat worden afgedekt.

11.2 Bouwvlak

Indien voor gronden welke voor bebouwing in aanmerking komen op de verbeelding een bouwvlak is opgenomen, komen uitsluitend de gronden binnen het bouwvlak voor bebouwing in aanmerking, met dien verstande dat bouwwerken geen gebouwen zijnde, ook buiten het bouwvlak zijn toegestaan.

11.3 Dakkapellen

Tenzij in de regels in hoofdstuk 2 anders is bepaald, is op een kap/schuin dakvlak een dakkapel toegestaan, onder de volgende voorwaarden:

a. ingeval zij geplaatst wordt op het voordakvlak of een naar het openbaar toegankelijke gebied gekeerd dakvlak, mag zij niet breder zijn dan 2/3 deel van bedoeld dakvlak; niet meer dan één dakkapel mag op elk van bedoelde dakvlakken worden gerealiseerd;
b. op een ander dakvlak dan de onder sub a. genoemde, zijn meerdere dakkapellen toegestaan, waarbij de dakkapellen in totaal niet breder mogen zijn dan 2/3 deel van het bedoeld dakvlak;
c. op een aanbouw aan een hoofdgebouw is een dakkapel alleen toegestaan op het achterdakvlak;
d. in alle gevallen geldt dat een dakkapel dient te voldoen aan de volgende eisen:
    1. voorzien van een plat dak;
    2. gemeten vanaf de voet van de dakkapel niet hoger dan 1,50 meter;
    3. onderzijde meer dan 0,5 meter en minder dan 1 meter boven de dakvoet;
    4. bovenzijde meer dan 0,5 meter onder de daknok;
    5. zijkanten meer dan 0,5 meter van de zijkanten van het dakvlak.

11.4 Geluidsgevoelige objecten

Bij nieuwe situaties in de zin van de Wet geluidhinder is de realisatie van Geluidsgevoelige objecten voorzover gelegen binnen een geluidzone, alleen mogelijk indien voldaan wordt aan de voorkeursgrenswaarden van de Wet geluidhinder, dan wel aan het besluit hogere grenswaarden dat aan dit bestemmingsplan is toegevoegd.

11.5 Maximum bebouwingspercentage

Ingeval voor gronden welke voor bebouwing in aanmerking komen noch in de regels, noch op de verbeelding een maximum bebouwingspercentage is vermeld, mogen deze gronden volledig worden bebouwd.

11.6 Maximum bouwhoogte

a. voor zover in de regels geen bepalingen zijn opgenomen ter zake van de maximum toegestane bouwhoogte, gelden de maatvoeringsaanduidingen ter zake op de verbeelding;
b. voor woningen mag de maximum bouwhoogte (nokhoogte) niet meer bedragen dan 7 meter boven de maximum goothoogte.

11.7 Maximum goothoogte

Ingeval de toegestane bouwhoogte in bouwlagen is vermeld, dient voor het berekenen van de maximum toegestane goothoogte een hoogte van 3,5 meter voor een bouwlaag van een woonfunctie resp. een hoogte van 4,5 meter voor een niet-woonfunctie te worden aangehouden.

11.8 Onderdoorgang

Ter plaatse van de aanduiding Onderdoorgang' moet een onderdoorgang worden gebouwd, waarvan de breedte en hoogte niet minder dan 2,5 meter mag bedragen, met dien verstande dat ingeval de onderdoorgang tevens voor autoverkeer bestemd is deze niet minder dan 3,5 meter breed resp. 4,2 meter hoog mag zijn.

11.9 Souterrain

Een souterrain mag niet hoger reiken dan 2 meter boven peil.

Artikel 12 Algemene gebruiksregels

12.1 Hoog risico biologische laboratoria

a. Nieuwe hoog-risico biologische laboratoria zijn op grond van de in Hoofdstuk 2 opgenomen Bestemmingsregels niet toegestaan;
b. Op basis van het bepaalde in artikel 14.3 kunnen Burgemeester en wethouders met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid a.

12.2 Evenementen in gebied Feijenoord

a. In het plangebied zijn de gronden binnen publieke bestemmingen als 'Groen', 'Recreatie', 'Verkeer - Verblijfsgebied', 'Water - 1' en 'Water - 2' buiten een aangewezen evenemententerrein (indien van toepassing) tevens bestemd voor evenementen.

b. Voor het gebied Feijenoord zoals aangegeven in Bijlage 5 zijn jaarlijks de volgende evenementen en aantallen toegestaan:

Categorie	maximaal aantal bezoekers gelijktijdig aanwezig	maximaal aantal evenementen per jaar	maximaal aantal evenementen-dagen per jaar	maximale geluidbelasting ter plaatse van de gevel van het dichtstbijzijnde geluidgevoelige object
Groot I	>2500 tm 50000	2	5	90 dB(A), 100 dB(C)
Groot II	>2500 tm 10000	5	6	75 dB(A), 85 dB(C)
Middel	501 tm 2500	11	15	70 dB(A), 80 dB(C)
Klein	≤500	12	32	65 dB(A), 75 dB(C)

c. Geluidsnormering
Voor evenementen geldt dat het equivalente geluidsniveau (gemeten over een tijdsinterval van 3 minuten) veroorzaakt door het ten gehore brengen van muziek en/of het gebruik van geluidsapparatuur ter plaatse van de gevel van Geluidgevoelige objecten niet meer mag bedragen dan het bepaalde onder 12.2 sub b.

d. Begin- en eindtijden van evenementen
Een evenement is toegestaan tussen 09.00 - 23.00 uur en op zon- of feestdagen tussen 13.00 - 23.00 uur.
bij evenementen vanwege de viering van oud en nieuw geldt een eindtijd tot 01.00 uur.

e. Op- en afbouwperiode
De op- en afbouwperiode mag in totaal niet meer dagen bedragen dan hieronder is opgenomen:
Voor evenementen vallend onder de Categorie Klein: maximaal 4 dagen
Voor evenementen vallend onder de Categorie Middel binnen parken: maximaal 10 dagen
Voor evenementen vallend onder de Categorie Middel buiten de parken: maximaal 7 dagen
Voor evenementen vallend onder de Categorie Groot binnen parken: maximaal 15 dagen
Voor evenementen vallend onder de Categorie Groot buiten de parken: maximaal 7 dagen
De op- en afbouw is uitsluitend toegestaan tussen 7.00 uur en 23.00 uur, en op zondag tussen 12.00 en 23.00 uur tenzij het noodzakelijke geluidsarme activiteiten betreft.

f. Gebruiksruimte categorie Groot en Middel
Indien blijkt dat ruimte resteert binnen de categorie Groot of Middel voor wat betreft het aantal evenementen en/of evenementdagen is het toegestaan gebruik te maken van de hogere evenementencategorie onder voorwaarde dat vastgehouden wordt aan de maximale geluidsbelasting en op- en afbouwperiode van de oorspronkelijke categorie.

g. Evenementen viering oud en nieuw
Ten behoeve van de viering van oud en nieuw is in het hele gebied Feijenoord inclusief Rijnhaven, één evenement in de categorie Groot toegestaan zoals onderstaand opgenomen:

Categorie:	maximaal aantal bezoekers gelijktijdig aanwezig	maximaal aantal evenementen per jaar	duur van het evene-ment	eindtijd	maximale geluidbelasting ter plaatse van de gevel van het dichtstbijzijnde geluidgevoelige object
Groot	2500 tm 10000	1	5 uur	01.00 uur	75 dB(A), 85 dB(C)

Evenementen voor viering van oud en nieuw zijn zowel toegestaan in het gebied als op het evenemententerrein vallend binnen het gebied, bovenop de maximum aantallen genoemd in 12.2 sub b.
In afwijking op het gestelde in artikel 12.2 sub e. geldt voor evenementen voor viering oud en nieuw een op- en afbouwperiode van maximaal 4 dagen.

Artikel 13 Algemene aanduidingsregels

13.1 geluidzone - industrie 1

Geluidzone vanwege het gezoneerd industrieterrein Waal- en Eemhaven

Ter plaatse van de aanduiding 'geluidzone - industrie 1' zijn geen geluidgevoelige objecten toegestaan, tenzij:

a. de hoogst toelaatbare geluidsbelasting van de gevel van geluidgevoelige objecten niet meer bedraagt dan de in de Wet geluidhinder aangegeven voorkeurswaarde of,
b. op grond van de Wet geluidhinder voor die hoogst toelaatbare geluidsbelasting hogere waarden kunnen worden vastgesteld of,
c. anderszins aan de Wet geluidhinder kan worden voldaan.

13.2 geluidzone - industrie 2

Geluidzone vanwege het gezoneerd industrieterrein Maas- Rijnhaven

Ter plaatse van de aanduiding 'geluidzone - industrie 2' zijn geen geluidgevoelige objecten toegestaan, tenzij:

a. de hoogst toelaatbare geluidsbelasting van de gevel van geluidgevoelige objecten niet meer bedraagt dan de in de Wet geluidhinder aangegeven voorkeurswaarde of,
b. op grond van de Wet geluidhinder voor die hoogst toelaatbare geluidsbelasting hogere waarden kunnen worden vastgesteld of,
c. anderszins aan de Wet geluidhinder kan worden voldaan.

Artikel 14 Algemene afwijkingsregels

14.1 Afwijking toegestane afmetingen, maten en percentages

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning voor het bouwen afwijken van de regels van dit bestemmingsplan voor afwijkingen van toegestane afmetingen, maten (waaronder minimale en maximale afstanden) en percentages tot niet meer dan 10% van die afmetingen, maten en percentages, indien geen onevenredige aantasting plaatsvindt van het straat- en bebouwingsbeeld, de verkeersveiligheid, de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken en de milieusituatie.

14.2 Afwijking toegestane bouwhoogte techniek

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning voor het bouwen afwijken van de regels van dit bestemmingsplan ten aanzien van de maximum toegestane bouwhoogte van een gebouw, ten behoeve van technische voorzieningen op het dak, welke noodzakelijk zijn voor het doelmatig functioneren van het bouwwerk, zoals liftopbouwen, lichtkoepels, schoorstenen, antennemasten, luchtverversingsapparatuur, glazenwas installatie e.d., mits de overschrijding van de maximum bouwhoogte niet meer dan 5 meter bedraagt, indien geen onevenredige aantasting plaatsvindt van het straat- en bebouwingsbeeld en de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken.

14.3 Afwijking nieuw hoog-risicolaboratorium

Burgemeester en wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 12.1, teneinde wel een nieuw hoog-risico laboratorium toe te staan; alvorens deze omgevingsvergunning te verlenen winnen burgemeester en wethouders schriftelijk advies in bij de VRR en de GGD, waarbij VRR en GGD hun advies baseren op het “Beleidskader hoog-risico biologische laboratoria Rotterdam-Rijnmond”, als genoemd in Bijlage 4 van de regels.

Artikel 15 Algemene procedureregels

15.1 Bevoegdheid tot vaststellen exploitatieplan

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ten behoeve van een wijzigingsplan dat voorziet in een bouwplan als bedoeld in artikel 6.2.1 Besluit ruimtelijke ordening, een exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12, eerste lid Wet ruimtelijke ordening vast te stellen.

Artikel 16 Overige regels

16.1 Voorwaardelijke verplichting over parkeren

Een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen en het gebruik van gronden of bouwwerken op grond van de regels in hoofdstuk 2 kan uitsluitend worden verleend als voorzien wordt in voldoende parkeergelegenheid voor auto's en fietsen, overeenkomstig het in de gemeente Rotterdam geldende beleid ten aanzien van parkeren.

Hoofdstuk 4 OVERGANGS- EN SLOTREGELS

Artikel 17 Overgangsrecht

17.1 Overgangsrecht bouwwerken

17.1.1 Aanwezige bouwwerken

Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,

a. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
b. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.

17.1.2 Afwijking

Burgemeester en wethouders kunnen eenmalig in afwijking van het eerste lid een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het eerste lid met maximaal 10 %.

17.1.3 Uitzondering op het overgangsrecht bouwwerken

Het eerste lid is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

17.2 Overgangsrecht gebruik

17.2.1 Bestaand gebruik

Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.

17.2.2 Strijdig gebruik

Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in het eerste lid, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.

17.2.3 Verboden gebruik

Indien het gebruik, bedoeld in het eerste lid, na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.

17.2.4 Uitzonderingen op het overgangsrecht gebruik

Het eerste lid is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

Artikel 18 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als: Regels van het bestemmingsplan 'Rijnhaven'.