Lumière

Inhoudsopgave

Toelichting		**5**
Hoofdstuk1	**Inleiding**	**5**
1.1	Aanleiding	5
1.2	Gekozen planopzet	5
1.3	Ligging en begrenzing	5
1.4	Vigerende bestemmingsplannen	7
Hoofdstuk2	**Beleid**	**10**
2.1	Rijksbeleid	10
2.2	Provinciaal en regionaal beleid	14
2.3	Gemeentelijk beleid	23
2.4	Conclusie	43
Hoofdstuk3	**Beschrijving van het plangebied**	**44**
3.1	Betekenis en ligging	44
3.2	Archeologie	45
3.3	Stadsgezichten en Monumenten	45
Hoofdstuk4	**Planbeschrijving**	**51**
4.1	Inleiding	51
4.2	Opzet van het plan	51
4.3	Juridische planbeschrijving	59
Hoofdstuk5	**Water**	**60**
5.1	Beleidskader	60
5.2	Samenwerking met de waterbeheerder	61
5.3	Huidige watersysteem	62
Hoofdstuk6	**Milieu**	**65**
6.1	Duurzaamheid	65
6.2	Milieuzonering	67
6.3	Geluid	68
6.4	Luchtkwaliteit	75
6.5	Bodem	77
6.6	Externe veiligheid	77
6.7	Natuur	81
6.8	Bezonning	83
6.9	Windhinder	86
6.10	Ontplofbare oorlogsresten	90

6.11 Verkeer en parkeren 90
6.12 Monitoring en evaluatie 92
Hoofdstuk7 Handhaving 94
Hoofdstuk8 Uitvoerbaarheid 95
8.1 Financiële uitvoerbaarheid 95
8.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid 95

Bijlagen

Bijlage 1 Ladderonderbouwing - kantoor
Bijlage 2 Ladderonderbouwing - hotel
Bijlage 3 Cultuurhistorie
Bijlage 4 MER RISE en Lumière
Bijlage 5 Notitie Bedrijven en milieuzonering
Bijlage 6 Rapport akoestisch onderzoek wegverkeer
Bijlage 7 Rapport akoestisch onderzoek horecageluid
Bijlage 8 Rapport akoestisch onderzoek horeca binnen plangrens
Bijlage 9 Rapport luchtkwaliteitonderzoek
Bijlage 10 Verkennend bodemonderzoek
Bijlage 11 Notitie externe veiligheid
Bijlage 12 Reactie VRR
Bijlage 13 QuickScan ecologie
Bijlage 14 Raport vleermuisonderzoek
Bijlage 15 Rapport stikstofdepositieonderzoek
Bijlage 16 Bezonningsonderzoek
Bijlage 17 Windhinderonderzoek
Bijlage 18 Mobiliteitsonderzoek

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

In het plangebied aan de Lijnbaan is de hoogbouwontwikkeling “Lumiere” voorzien, bestaande uit gemengd programma van woningen en diverse niet-woonfuncties. De niet-woonfuncties richten zich op een centrum stedelijk gebruik waaronder kantoor, horeca, hotel, bedrijfsruimten, maatschappelijke voorzieningen en detailhandel.

Het plangebied is in het centrum van Rotterdam gelegen en heeft in relatie tot de beoogde functies een gunstige ligging. Dichtbij stedelijke voorzieningen en in dichte nabijheid van verschillende openbaar vervoersvormen.

Ten behoeve van de planuitwerking is een Nota van Uitgangspunten (2020) opgesteld waarin de gemeentelijke uitgangspunten ten aanzien van de ontwikkeling zijn vastgesteld. Voor het centrum gelden specifieke beleidsdoelstellingen, gericht op het verdichten en het levendiger en groener maken van het centrumgebied. Het plan sluit hierop aan door haar sterke verdichting en combinaties van functies die de levendigheid in het gebied versterken.

Het vigerende bestemmingsplan "Lijnbaankwartier - Coolsingel" (2019) staat de beoogde ontwikkeling niet toe (zie § 1.4 Vigerende bestemmingsplannen). Voorliggend bestemmingsplan voorziet in een actueel planologisch kader om de beoogde ontwikkeling Lumière mogelijk te maken.

1.2 Gekozen planopzet

Dit bestemmingsplan biedt een juridisch-planologische regeling waarbinnen de geplande ontwikkeling kan worden gerealiseerd. Het juridische deel van het bestemmingsplan bestaat uit planregels en de verbeelding. Deze omvatten enerzijds een vertaling van de beleidsvoorwaarden en anderzijds een juridisch kader voor de te realiseren ontwikkeling. Het betreft een gedetailleerd bestemmingsplan met strakke maatvoeringsvlakken dat specifiek is toegewezen op deze ontwikkeling. De bindende planstukken worden nader onderbouwd met voorliggende toelichting op zowel de planregels als de verbeelding.

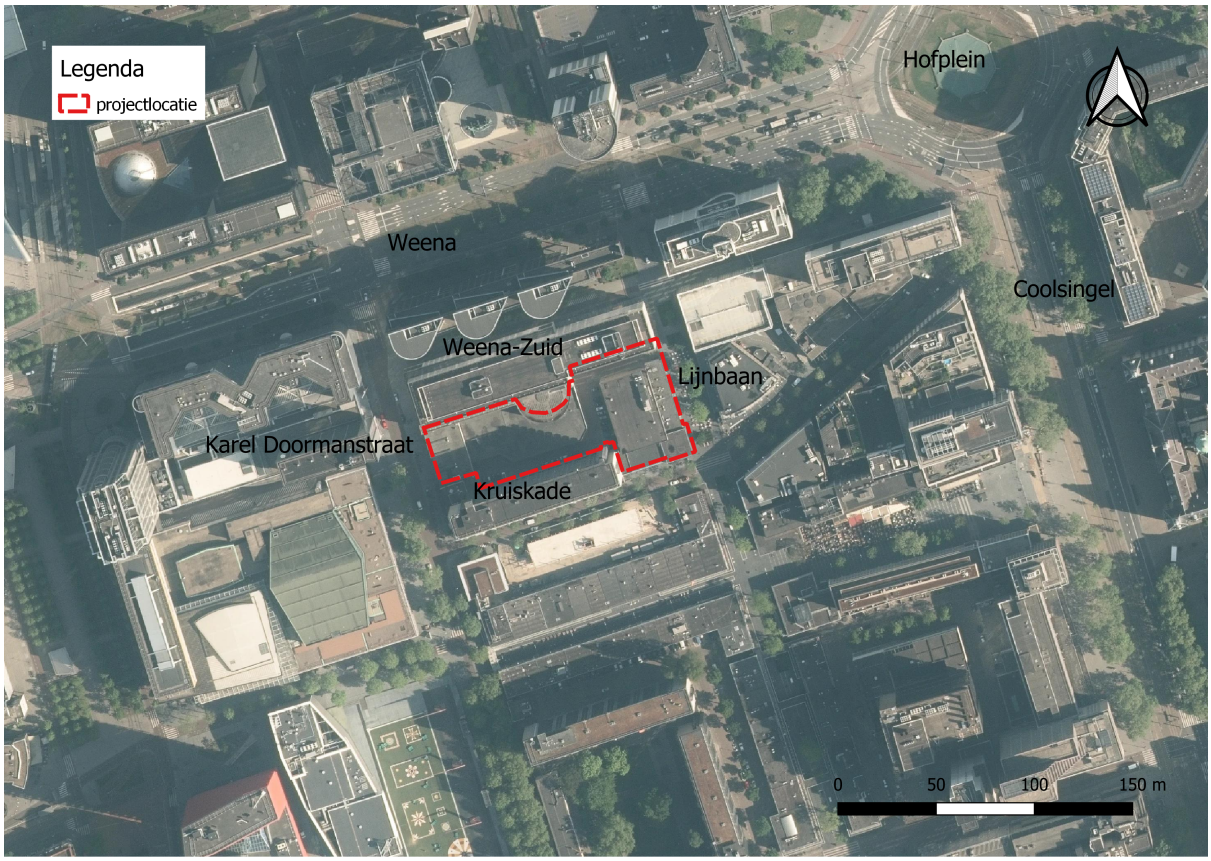
Wat betreft de planopzet sluit het bestemmingsplan aan op de gangbare systematiek binnen de gemeente Rotterdam, met inachtneming van de standaard voor vergelijkbare bestemmingsplannen (SVBP 2012) en het Informatie Model Ruimtelijke Ordening (IMRO 2012).

Leeswijzer

Na deze inleiding wordt in hoofdstuk 2 nader ingegaan op het relevante beleidskaders, daarna volgt in hoofdstuk 3 een beschrijving van het plangebied. Hoofdstuk 4 betreft de planbeschrijving en in hoofdstuk 5 wordt het aspect water toegelicht. In hoofdstuk 6 komen de omgevingsaspecten en noodzakelijke onderzoeken aan bod. Vervolgens wordt aandacht besteed aan de milieuaspecten en tot slot in hoofdstuk 7 de uitvoerbaarheid.

1.3 Ligging en begrenzing

Het plangebied is gelegen aan de Lijnbaan in het stadscentrum van Rotterdam, op het snijvlak van de Lijnbaan (winkelgebied), het Schouwburgplein (cultuur) en het Rotterdam Central District (kantoren). Op 300 meter loopafstand liggen het Centraal Station,het winkelgebied Lijnbaan-ensemble, de uitgaansgelegenheden op de Kruiskade en belangrijke publieke functies zoals de Schouwburg, De Doelen en het Stadhuis.



F*iguur 1.0: Weergave plangebied (bron: QGIS, eigen bewerking).*

Het plangebied wordt globaal omsloten door:

- Weena-Zuid (noordzijde);
- Lijnbaan (oostzijde);
- Kruiskade (zuidzijde);
- Karel Doormanstraat (westzijde).

Het plangebied is kadastraal bekend als: gemeentecode RTD06, sectie S, nummer 5211, 5037, 4370, 4365, 4366, 4367, 4368 en 4369.

Momenteel is het gebied bebouwd en bekend als de Lumièrelocatie. Het gebied ontleent haar naam aan de Lumière-bioscoop uit de wederopbouwperiode, die prominent het kruispunt markeerde tussen de historische Kruiskade en de Lijnbaan.

Figuur 1.1: Weergave vanaf Lijnbaan (bron: Google Maps Street View).

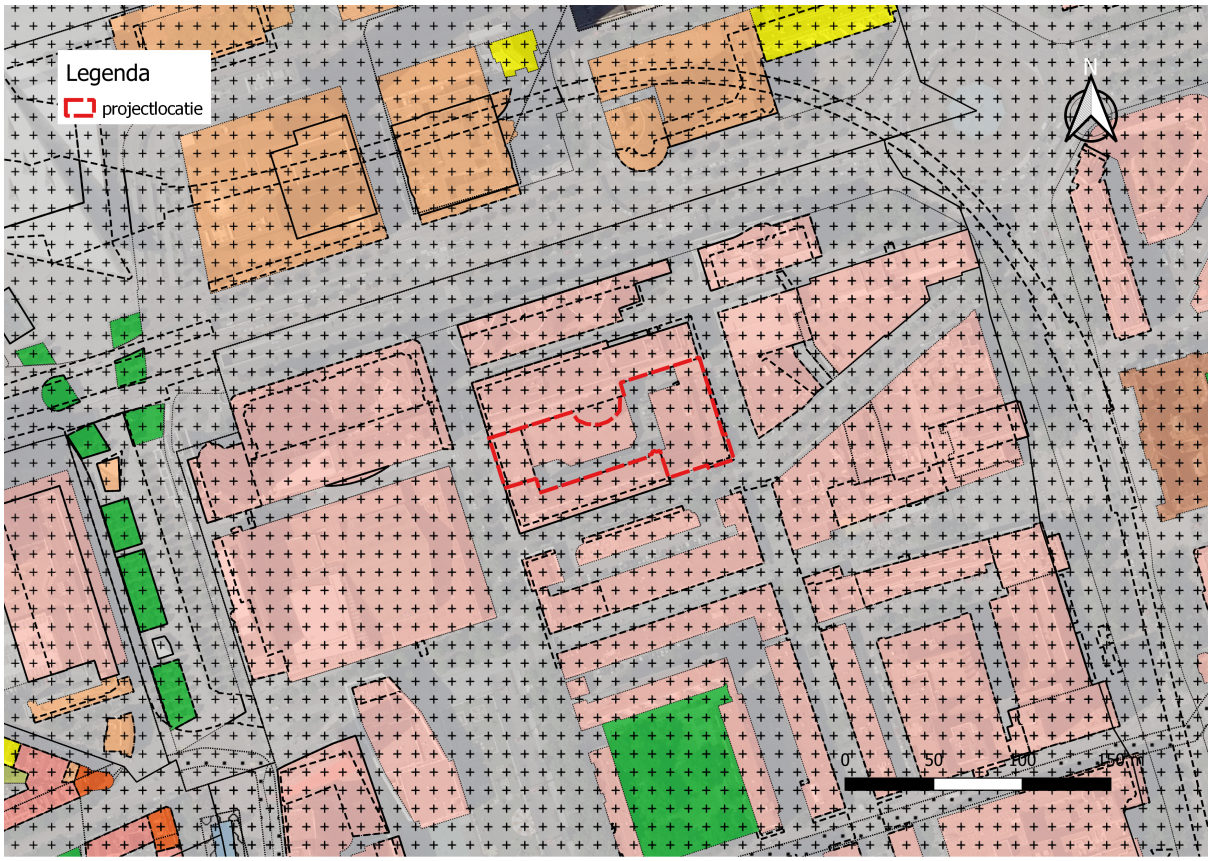
1.4 Vigerende bestemmingsplannen

De volgende geldende plannen zijn geheel of gedeeltelijk binnen het plangebied van het bestemmingsplan gelegen:

- Bestemmingsplan "Lijnbaankwartier-Coolsingel", vastgesteld door Gemeente Rotterdam op 17 oktober 2019;
- Bestemmingsplan "Parapluherziening evenementen", vastgesteld door Gemeente Rotterdam op 3 februari 2022;
- Bestemmingsplan "Parapluherziening biologische veiligheid" (onherroepelijk), vastgesteld door Gemeente Rotterdam op 14 juni 2018;
- Bestemmingsplan "Parapluherziening parkeernormering Rotterdam" (onherroepelijk), vastgesteld door Gemeente Rotterdam op 14 december 2017.

Bestemmingsplan "Lijnbaankwartier-Coolsingel"

Het vigerende bestemmingsplan is het bestemmingsplan "Lijnbaankwartier-Coolsingel" van de gemeente Rotterdam, (vastgesteld 17 oktober 2019). Het gebied heeft de enkelbestemming 'Centrum-1' en 'Verkeer - Verblijfsgebied'. Ook geldt de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 3'. Bovendien is de gebiedsaanduiding 'overige zone - aandachtsgebied geluid' van toepassing. Voor het plangebied geldt een maximum bouwhoogte van 10 meter binnen de bestemming 'Centrum 1'. De bebouwing aan de Karel van Doormanlaan kent de functieaanduiding 'specifieke vorm van kantoor - 1' en de bouwaanduiding 'onderdoorgang'. Aan de Kruiskade en Lijnbaan is tevens de bouwaanduiding 'onderdoorgang' aanwezig. Onderstaande figuur toont een uitsnede van de verbeelding.



Figuur 1.2: Uitsnede plankaart van het vigerende bestemmingsplan (plangebied rood omlijnd).

De voor 'Centrum - 1' aangewezen gronden zijn onder andere bestemd voor de functies wonen (uitsluitend op de verdiepingen), detailhandel, dienstverlening, horeca, hotel, cultuur en ontspanning, maatschappelijke voorzieningen en kantoor (ter plaatse van de aanduiding kantoor en uitsluitend op de verdiepingen). De voor 'Verkeer - Verblijfsgebied' aangewezen gronden zijn hoofdzakelijk bestemd voor verkeersvoorzieningen.

Ter plaatse van de aanduiding 'Overige zone - aandachtsgebied geluid' zijn geluidsgevoelige objecten, zoals woningen en geluidsgevoelige maatschappelijke voorzieningen, vooralsnog niet toegestaan (behoudens bestaande objecten). Nieuwe geluidsgevoelige objecten zijn alleen toegestaan, indien uit akoestisch onderzoek blijkt dat aan gestelde voorwaarden kan worden voldaan.

<u>Toetsing aan het vigerende bestemmingsplan "Lijnbaan - Coolsingel"</u>

Ter plaatse van het plangebied zijn woningen en (commerciële) voorzieningen beoogd. De functies zijn voorzien in een toren met een bouwhoogte tot maximaal 154 meter. De hoogte van het beoogde bouwplan is in strijd met het geldende bestemmingsplan, waar een bouwhoogte wordt toegestaan van maximaal 10 meter (dan wel 15 meter op basis van de binnenplanse afwijkingsmogelijkheid).

Het beoogde programma (wonen, kantoren, hotel, horeca, maatschappelijk en commerciële ruimten) is gedeeltelijk in strijd met de toegestane functies. Een deel van de functies (zoals detailhandel, dienstverlening en kantoor) worden binnen (delen van) het plangebied reeds toegestaan, maar dit geldt niet voor alle functies. Zo is de realisatie van nieuwe woningen niet zonder meer toegestaan vanwege de aanduiding 'overige zone - aandachtsgebied geluid' (hierop wordt nader ingegaan in paragraaf 6.3).

De beoogde bebouwing zal daarnaast gedeeltelijk binnen de huidige bestemming 'Verkeer - Verblijfsgebied' vallen. Bouwwerken zijn binnen deze bestemming niet toegestaan. Het bouwwerk past derhalve niet binnen de functies en regels die voor deze bestemming in het bestemmingsplan zijn opgenomen.

Bestemmingsplan "Parapluherziening evenementen" (2022)

Door het college B&W van gemeente Rotterdam zijn in 2020 locatieprofielen vastgesteld waar evenementen kunnen plaatsvinden. Het bestemmingsplan "Parapluherziening evenementen" ziet toe op de locaties waar aan de openbare ruimte het incidentele gebruik voor het houden van evenementen is toegestaan. Voor het houden van evenementen die vallen binnen het kader van dit bestemmingsplan, hoeft dan geen omgevingsvergunning meer aangevraagd te worden.

Toetsing

Aangezien het organiseren van evenementen geen wezenlijk onderdeel uitmaakt van de beoogde ontwikkeling Lumière, is het bestemmingsplan "Parapluherziening evenementen" verder niet relevant. Zodoende wordt deze parapluherziening niet nader beschouwd.

Bestemmingsplan "Parapluherziening biologische veiligheid" (2018)

De parapluherziening biologische veiligheid omvat regels over laboratia waarin gewerkt wordt met biologische agentia.

Toetsing

De regels van desbetreffende bestemmingsplan richten zich het toestaan van nieuwe hoogrisico laboratoria. Het voorafgaand en onderliggende bestemmingsplan biedt hier geen ruimte toe. Een nadere toetsing aan dit bestemmingsplan is daarmee niet benodigd.

Bestemmingsplan "Parapluherziening parkeernormering Rotterdam" (2017)

In de parapluherziening parkeernormering Rotterdam is een regeling opgenomen, een voorwaardelijke verplichting, die verwijst naar de parkeernormen voor auto's en fietsen in het geldende beleid.

Toetsing

De beoogde ontwikkeling dient te voorzien in voldoende parkeergelegenheid. Hiervoor wordt verwezen naar paragraaf 6.11 van voorliggend plan.

Hoofdstuk 2 Beleid

2.1 Rijksbeleid

2.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

Nationale Omgevingsvisie (NOVI) is op 11 september 2020 aan de Tweede Kamer aangeboden en vastgesteld. De NOVI is de langetermijnvisie van het Rijk op de toekomstige inrichting en ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland.

Nederland staat volgens de visie voor een aantal urgente opgaven, die zowel lokaal, regionaal, nationaal als wereldwijd spelen. Het betreffen opgaven op het gebied van klimaatverandering, energietransitie, circulaire economie, bereikbaarheid en woningbouw. Deze opgaven kunnen niet los van elkaar worden opgelost maar moten in samenhang bekeken worden.

In de NOVI zijn de opgaven als volgt ingedeeld:

- ruimte maken voor klimaatadaptatie en energietransitie;
- verduurzamen van de economie en behouden van groeipotentieel;
- sterker en leefbaarder maken van steden en regio's;
- toekomstbestendig ontwikkelen van landelijk gebied.

De Nationale Omgevingsvisie heeft een hoog abstractieniveau en bevat alleen concreet beleid voor een achttal, middels een zorgvuldig selectieproces aangewezen, NOVI-gebieden (zoals de havengebieden van Rotterdam en Amsterdam). Het gebied waar dit bestemmingsplan op ziet, betreft niet één van de door het Rijk aangewezen gebieden en kent vanuit de NOVI derhalve geen concreet beleid.

Relatie tot het plangebied

De voorgenomen hoogbouwontwikkeling valt niet onder de primaire verantwoordelijkheid van het Rijk. De ontwikkeling sluit wel aan op meerdere in de NOVI aangekaarte prioriteiten, opgaven en nationale belangen: nationale belangen gericht op het realiseren van een goede leefomgevingskwaliteit en het zorg dragen voor een woningvoorraad die aansluit op de woonbehoeften. Hiermee wordt bijgedragen aan de prioriteit om te voorzien in sterke en gezonde steden en regio's. Door middel van de beoogde ontwikkeling ontstaat een aantrekkelijke omgeving om in te wonen en verblijven. De ontwikkeling Lumière is niet in strijd met de toekomstvisie uit de NOVI.

Conclusie

De beoogde ontwikkeling is niet in strijd met de NOVI, die gekenmerkt wordt door een hoog abstractie en schaalniveau. Het beoogde plan levert bovendien een bijdrage aan enkele relevante nationale belangen waaronder het versterken en verduurzamen van de binnenstad en regio Rotterdam.

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. Het programma Erfgoed en Ruimte wordt met een paar jaar verlengd, tot aan de invoering van de Omgevingswet in (naar verwachting) 2023.

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

Relatie tot het plangebied

Het bestemmingpsplan geeft ruimte voor binnenstedelijke herontwikkeling. De relevante aspecten voor de planologische procedure komen aan bod in hoofdstuk Hoofdstuk 3 Beschrijving van het plangebied.

Conclusie

De ontwikkeling die met behulp van dit bestemmingsplan wordt mogelijk gemaakt is niet in strijd met de Beleidsvisie Erfgoed en Ruimte.

2.1.3 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro), vastgesteld op 22 augustus 2011, geconsolideerde versie 1 december 2020, voorziet in de juridische borging van het nationaal ruimtelijk beleid. Het 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, kustfundament en buisleidingen van nationaal belang.

Relatie tot 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

Conclusie

De beoogde ontwikkeling is niet in strijd met het Barro.

2.1.4 Besluit ruimtelijke ordening (Ladder voor duurzame verstedelijking)

Op 1 oktober 2012 is de “Ladder voor duurzame verstedelijking” in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) in werking getreden. 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. Gemeenten moeten plannen, die een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maken, motiveren volgens deze Ladder.

Concreet betekent dit dat in het bestemmingsplan een beschrijving dient te worden opgenomen van de behoefte aan de ontwikkeling die met behulp van desbetreffend bestemmingsplan wordt mogelijk gemaakt. Wanneer de ontwikkeling buiten het bestaand stedelijk gebied gerealiseerd wordt, dient daarnaast gemotiveerd te worden waarom er niet binnen het stedelijk gebied voorzien kan worden in de behoefte.

Relatie tot het plangebied

Het bestemmingsplan staat verschillende functies toe. De ontwikkeling die dit bestemmingsplan mogelijk maakt ligt binnen bestaand stedelijk gebied. De woningen en andere functies voorzien in zowel een kwantitatieve als kwalitatieve behoefte, waarbij het bestemmingsplan efficiënt ruimtegebruik door middel van het horizontaal en verticaal combineren van functies mogelijk maakt. Voor de diverse te realiseren functies wordt hieronder beschouwd in hoeverre sprake is van een stedelijke ontwikkeling en wordt de behoefte aangetoond.

Wonen

Het bestemmingsplan staat de realisatie van maximaal 333 woningen toe. De woningbouw wordt in dit geval gezien als een nieuwe stedelijke ontwikkeling. In het plangebied zijn immers geen woningen in de beoogde omvang mogelijk. Daarom dient toetsing aan de Ladder voor duurzame verstedelijking plaats te vinden.

Conform de Ladder dient de behoefte te worden onderbouwd op basis van actueel onderzoek. Onderstaande figuur toont de toegestane woningvoorraadgroei en plancapaciteit in de woonregio’s voor de periode 2021 t/m 2030 op basis van de Woningbehoefteraming 2021. De toegestane woningvoorraadgroei is het resultaat van twee scenario-berekeningen, te weten binnenlands migratiesaldo ‘nul’ en binnenlands migratiesaldo ‘trendmatig’. Door per woonregio de hoogste van deze twee scenarioramingen te nemen komt de totale woningvoorraadgroei op de schaal van Zuid-Holland hoger uit dan beide scenarioramingen voor Zuid-Holland afzonderlijk. Per woonregio geldt dat om op de toegestane woningvoorraadgroei uit te komen de provincie een plancapaciteit kan aanvaarden die 130

procent van de toegestane woningvoorraadgroei bedraagt.

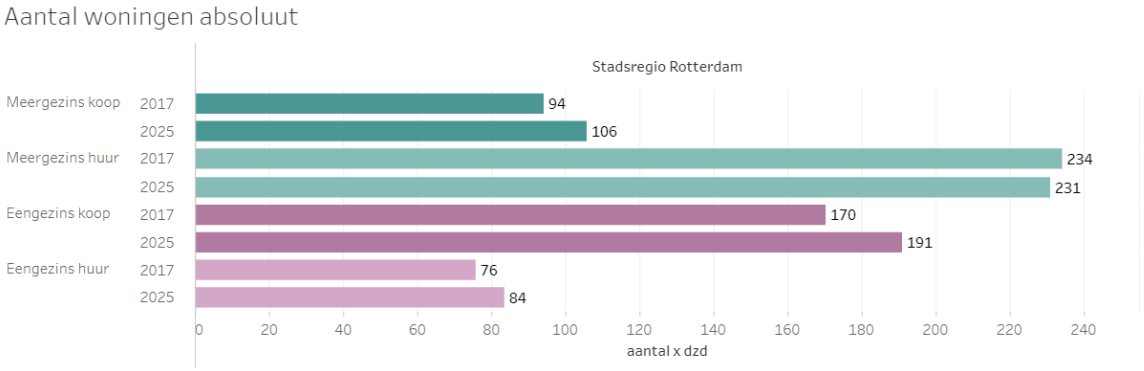
Toegestane woningvoorraadgroei volgens Woningbehoefteraming 2021

		2021 t/m 2025	2026 t/m 2030	Totaal 2021 t/m 2030	
		Toegestane woningvoorraadgroei	Toegestane woningvoorraadgroei	Toegestane woningvoorraadgroei	Toegestane plancapaciteit
Toebedeeld	Alblasserwaard	1.650	1.400	3.050	3.965
	Drechtsteden	3.850	2.950	6.800	8.840
	Goeree-Overflakkee	1.350	1.150	2.500	3.250
	Haaglanden	40.350	40.550	80.900	105.170
	Hoeksche Waard	1.800	1.500	3.300	4.290
	Holland Rijnland	14.950	12.500	27.450	35.685
	Midden-Holland	7.750	6.750	14.500	18.850
	Regio Rotterdam	31.950	29.200	61.150	79.495
Nog provinciaal toe te delen		11.500	10.650	22.150	28.795
Zuid-Holland		115.150	106.650	221.800	288.340

Figuur 2.0: Toegestane woningvoorraadtoename, regio Rotterdam (bron: Staat van Zuid-Holland)

In de periode van 2020-2025 geldt dat voor de regio Rotterdam een behoefte bestaat aan 31.950 woningen. Het bestemmingsplan maakt het realiseren van woningen mogelijk, waardoor een bijdrage kan worden geleverd aan de gewenste groei van de woning voorraad. De beoogde toevoeging van 333 woningen (maximaal) draagt derhalve bij aan de kwantitatieve vraag naar woningen

Daarnaast voert de provincie een kwalitatieve woningmarktverkenning uit middels een woningmarktsimulatiemodel. In de woningmarktverkenning worden demografische ontwikkelingen en veranderingen op de woningmarkt beschreven. Voorts is er met het woningmarktsimulatiemodel Socrates een verkenning uitgevoerd naar de woningbehoefte en te verwachten ontwikkeling van de woningvoorraad in Zuid-Holland.



Figuur 2.1: Woningbehoefte eensgezins en meergezinswoningen voor de Stadsregio Rotterdam (bron: Staat van Zuid-Holland)

In de woningmarktverkenning worden meergezinswoningen gedefinieerd als gestapelde woning: een deel van een gebouw met meerdere woningen, zoals een flatwoning, appartement, galerijflat, etagewoning, boven- en benedenwoning, portiekwoning of maisonnette. Onder eengezinswoningen worden grondgebonden woningen verstaan. De beoogde ontwikkeling voorziet in meergezinswoningen. Uit de resultaten van het hierboven beschreven woningmarktsimulatiemodel is af te leiden dat naar dit woningtypologie veel behoefte bestaat. Voor de meergezins koopwoningen groeit deze behoefte en voor de meergezins huur geldt dat voor deze typologie woningen de meeste behoefte blijft bestaan. De behoefte aan de beoogde woningen is daarmee in het kader van de Ladder voor duurzame verstedelijking voldoende gemotiveerd.

Het bestemmingsplan geeft ruimte voor de woningen waar in zowel kwalitatieve en kwantitatieve zin

behoefte aan is en voldoet hiermee aan het provinciaal woonbeleid. De behoefte aan de beoogde woningen is op basis van bovenstaande analyse naar provinciaal beleid voldoende gemotiveerd in het kader van de Ladder voor duurzame verstedelijking.

Maatschappelijk

Maatschappelijke voorzieningen, waaronder zorg, staan onder druk in de binnenstad. Om de groei van het maatschappelijk voorzieningenaanbod gelijke tred te laten houden met de groei van het aantal inwoners, zijn referentiewaarden opgesteld voor maatschappelijke voorzieningen. Uit de toevoeging van nieuwe woningen, vloeit een behoefte aan maatschappelijke voorzieningen voort. Het realiseren van verhoudingsgewijs voldoende maatschappelijke voorzieningen moet zoveel mogelijk binnen de betreffende ontwikkeling worden opgelost. Maar bij de invulling wordt ook gekeken naar aanbod en vraag in de (nabije) omgeving.

Op 13 oktober 2020 is door het College van B&W "referentiewaarden maatschappelijke voorzieningen 2021" vastgesteld. Hierin is bepaald dat planontwikkelingen moeten voorzien in een minimaal aantal vierkante meters betaalbare ruimte voor maatschappelijke voorzieningen. Voor de in het bestemmingsplan opgenomen ruimte voor 333 wooneenheden geldt een benodigd maatschappelijk programma van minimaal 1.600 m^2 conform de eis uit de Nota van Uitgangspunten.

Zoals beschreven in de NvU is in het Lijnbaankwartier en het Rotterdam Central District (hierna: RCD) is onder andere behoefte aan een gezondheidscentrum (huisarts, apotheek, fysiotherapie etc.), aan ontmoetingsruimte en activiteiten (met name voor ouderen) en aan maatschappelijke woonfuncties (begeleid wnen en opvang, zorgwoningen, gezamenlijk ontmoeten etc.). Dergelijke functies worden in het onderliggende plan planologisch mogelijk gemaakt.

Kantoor

Het bestemmingsplan staat maximaal 7.700 m^2 kantoor toe. Hoewel het voorgaande bestemmingsplan geen beperking kent ten aanzien van het aantal m2 kantoor is deze wel gelimiteerd vanwege de beperkte bouwmogelijkheden van het geldende bestemmingsplan. Het voorliggende bestemmingsplan staat derhalve meer vierkante meter kantoor toe. Deze toevoeging dient te worden beschouwd als een stedelijke ontwikkeling in het kader van de Ladder voor duurzame verstedelijking.

Het plangebied ligt binnen het Central Business District (hierna: CBD) dat een speciale status kent binnen het Rotterdamse kantorenbeleid. Dit gebied wordt beschouwd als het meest vooraanstaande kantoorgebied. In lijn met de provinciale en regionale kantorenstrategie is dit gebied als toplocatie aangemerkt. De provinciale behoefteraming voorziet voor Rotterdam de grootste behoefte aan kantoren in dit gebied. In de Nota Kantoren Rotterdam is de kantoorbehoefte binnen Rotterdam nader geanalyseerd. Het kantoren aanbod neemt de komende jaren nog verder af als gevolg van transformatieaanpak en toenemende vraag. Bij het ontbreken van nieuwe plannen voor nieuwbouw ontstaat in 2023 schaarste in kantoor vierkantemeters.

Ten behoeve van het realiseren van een goede balans tussen vraag en aanbod van kantoorruimte wordt gebruik gemaakt van de Rotterdamse ladder voor toekomst bestendig kantorenvoorraad. De Rotterdamse ladder helpt om kwantitatieve en kwalitatieve behoefte van een initiatief te onderbouwen. De Rotterdamse ladder resulteert in een positief advies over uitbreiding van de voorraad in het plangebied, daar het onderdeel uitmaakt van het CBD. Tevens is inzichtelijk gemaakt hoe de kantoorontwikkeling waar voorliggende bestemmingsplan ruimte aan biedt past binnen het CBD. De resultaten zijn opgenomen als bijlage 1 bij dit bestemmingsplan.

Detailhandel, bedrijfsruimte, horeca

Het geldende bestemmingsplan staat commerciële voorzieningen, zoals detailhandel en dienstverlening reeds toe (op alle verdiepingen). Ook horeca is al toegestaan (al dan niet uitsluitend op de begane grond). Dit bestemmingsplan voorziet in maximaal 2.800 m2 bvo detailhandel, maximaal 1.500 m2 bvo bedrijfsruimte en maximaal 1.800 m^2 bvo horeca. De functies zijn in deze omvang op basis van het geldende bestemmingsplan reeds toegestaan, waardoor het niet is aan te merken als stedelijke ontwikkeling. Toetsing aan de Ladder is formeel dus niet noodzakelijk. Nut en noodzaak kan gevonden worden in de wens tot een stedelijke functiemix en op grond van de gemeentelijke Nota Bedrijfsruimte. Grote steden zoals Rotterdam hebben een groot en in hoofdzaak goed presterend stadscentrum dat

bestaat uit winkelstraten en binnenstedelijke winkelcentra waar een breed scala aan lokale, nationale en internationale merkwinkels, horecagelegenheden en ander vrijetijdsaanbod is gevestigd. Deze gebieden worden bezocht voor recreatief winkelen. In termen van vierkante meters is Rotterdam de op één na grootste winkelstad van Nederland. Het stadscentrum is modern en verschilt daardoor van de centra van de meeste andere Nederlandse steden. Dit verklaart ook waarom Rotterdam wat meer ruimte heeft voor grotere eenheden. Het hoofdwinkelgebied is systematisch ontwikkeld. Hoofdwinkelstraten zijn de Lijnbaan, de Beurstraverse (op een lager niveau aangelegd), het Beursplein en het westelijke uiteinde van de Hoogstraat. Uit de kwantitatieve analyse van het onderzoeksgebied blijkt dat Rotterdam beschikt over een totale winkelvoorraad van circa 1.500.000 m^2 (per 2020), waar de behoefte in 2032 circa 1.750.000 m^2 bedraagt. Er zijn door de jaren heen diverse grootschalige winkelruimten uit de markt gehaald (voormalige V&D), waardoor er ruimte is voor de verbetering en uitbreiding van de bestaande winkelgebieden. Door het verlengen van de verblijfsduur in winkelgebieden door een gezonde mix van wonen, werken, winkelen en recreëren wordt invulling gegeven aan de wens tot een stedelijke functiemix. In de gemeentelijke Nota Bedrijfsruimte heeft de gemeente Rotterdam een marktonderzoek laten uitvoeren naar de uitbreidings- en vervangingsvraag en het planaanbod. Op grond van deze Nota blijkt zowel een grote uitbreidingsvraag als vervangingsvraag naar bedrijfsruimte. Het planaanbod, zowel in kwantitatieve als kwalitatieve zin, is in grote mate ontoereikend. Hiermee is de nut en noodzaak aangetoond. Een en ander wordt ook nader toegelicht in paragraaf 2.3 Gemeentelijk beleid.

Hotel

Een hotel is planologisch al toegestaan in het plangebied, maar wel gelimiteerd vanwege de beperkte bouwmogelijkheden van het geldende bestemmingsplan. Het is van belang om de behoefte aan een hotel aan te tonen, gelet op de huidige bestaande hotelmarkt. Voorliggend plan maakt de realisatie van maximaal 180 hotelkamers mogelijk. De gemeente Rotterdam stelt een gecontroleerde groei van de hotelmarkt voor. In aansluiting op het horecabeleid en het toeristisch beleid, wordt gericht op kwaliteit. Daarbij is het doel om de balans tussen levendigheid en leefbaarheid te behouden. Het plangebied is gelegen aan een gebied waar hotelontwikkeling mogelijk is (Central business district) en is goed bereikbaar met het openbaar vervoer. Het Central Business District (CBD) heeft in het hotelbeleid een aparte status. Voor het CBD geldt een maximale toevoeging van 1.500 kamers ten opzichte van het aanbod op peildatum 1 januari 2021 en derhalve kan geconcludeerd worden dat voorliggende hotelontwikkeling past binnen de grenzen van dit ontwikkelplafondvan 1.500. Ten behoeve van de beoogde hotelfunctie is een adviesrapport uitgebracht waarin tevens een marktstudie en kwanitatieve analyse is opgenomen. De rapportage is als Bijlage 2 opgenomen. Hieruit is gebleken dat de vraag naar hotelkamers in het segment waar voorliggend initiatief in voorziet de komende jaren verder zal toenemen.

Conclusie

Het plangebied is gelegen in bestaand stedelijk gebied. De beoogde functies die dit bestemmingsplan mogelijk maakt voorzien in een actuele behoefte. Gezien het bovenstaande voldoet het bestemmingsplan aan de Ladder voor duurzame verstedelijking.

2.2 Provinciaal en regionaal beleid

De Omgevingsvisie vormt samen met de Omgevingsverordening en het Omgevingsprogramma het provinciale Omgevingsbeleid van de provincie Zuid-Holland. Het Omgevingsbeleid beschrijft hoe de provincie werkt aan een goede leefomgeving, welke plannen daarvoor zijn, welke regels daarbij gelden en welke inspanningen de provincie daarvoor levert.

2.2.1 Omgevingsvisie Zuid-Holland

De Omgevingsvisie van Zuid-Holland, in werking getreden op 15 maart 2022 (geconsolideerde versie), biedt een strategische blik op de lange(re) termijn voor de gehele fysieke leefomgeving en bevat de hoofdzaken van het te voeren integrale beleid van de provincie Zuid-Holland. In de Omgevingsvisie is het bestaande provinciale beleid voor de fysieke leefomgeving samengevoegd in een Omgevingsvisie en Omgevingsverordening. De provincie wil met haar Omgevingsvisie een uitnodigend perspectief bieden, zonder een beoogde eindsituatie te schetsen. In de Omgevingsvisie is om die reden geen eindbeeld opgenomen, maar zijn de maatschappelijke opgaven uitgewerkt in zeven vernieuwingsambities. Deze ambities gelden als stip op de horizon:

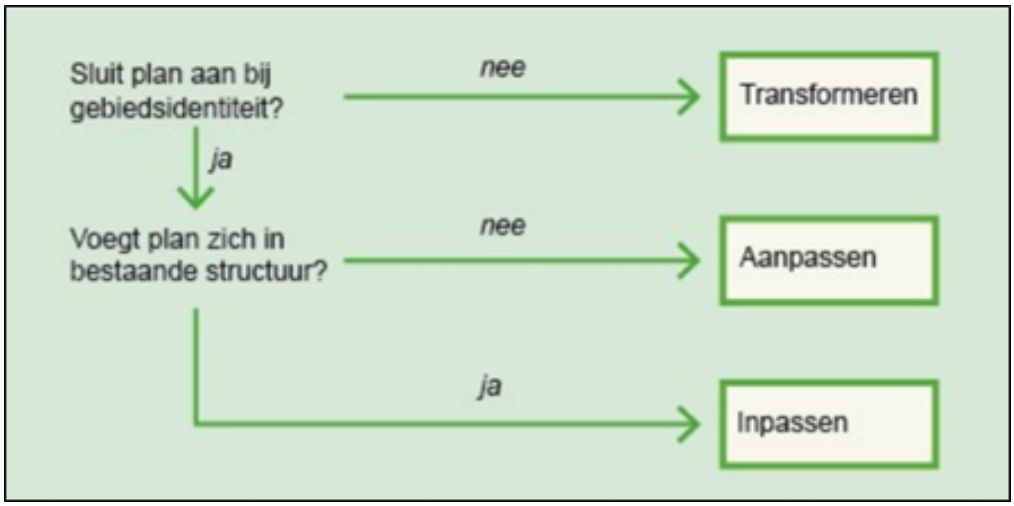
1. Samen werken aan Zuid-Holland: inwoners, organisaties en bedrijven in een vroeg stadium betrekken bij besluiten.
2. Bereikbaar Zuid-Holland: efficiënt, veilig en duurzaam over weg, water en spoor.
3. Schone energie voor iedereen: op zoek naar schone energie, haalbaar en betaalbaar voor iedereen.
4.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

Deze ambities zijn de kaders waarbinnen de provincie ruimte geeft. Die ruimte kan per opgave verschillen. De provincie zet in op deze ambities met als doel bij te dragen aan een betere leefomgeving binnen de provincie grenzen.

<u>Beleid ruimtelijke kwaliteit</u>

Als onderdeel van de kwaliteit van de leefomgeving stuurt de provincie op behoud en versterking van de ruimtelijke kwaliteit. De inzet van de provincie is dat ruimtelijke ontwikkelingen bijdragen aan het behoud en versterking van de ruimtelijke kwaliteit. Het ruimtelijk kwaliteitsbeleid bestaat uit een viertal kwaliteitskaarten, samengevat in één integrale kwaliteitskaart, bijbehorende richtpunten en een aantal bepalingen in de verordening ('handelingskader ruimtelijke kwaliteit'). De kwaliteitskaart en de richtpunten geven richting aan de interpretatie van ruimtelijke kwaliteit. Deze zijn uitgewerkt in gebiedsprofielen op gebiedsniveau. Zij bieden een gebiedsspecifieke handreiking bij de beoordeling van de ruimtelijke kwaliteit bij ruimtelijke ontwikkelingen.

De gebiedsprofielen ruimtelijke kwaliteit bieden hiermee handvatten om te bepalen hoe groot de ruimtelijke impact in specifieke gevallen is. In dit licht wordt onderscheid gemaakt in drie soorten ontwikkeling: inpassing, aanpassing en transformatie. In onderstaande figuur is de wijze waarop de provincie hier onderscheid in maakt nader topegelicht.



Figuur 2.2: Soorten ontwikkelingen (bron: Omgevingsvisie Zuid-Holland).

Relatie tot het plangebied

De beoogde ontwikkeling betreft een inpassing, omdat er sprake is van een gebiedseigen ontwikkeling, passend bij de schaal en aard van het stedelijk gebied. De ontwikkeling vindt plaats op een binnenstedelijke locatie, in het Central Business District, nabij andere stedelijke functies. Aan de richtpunten wordt voldaan, zoals hieronder nader toegelicht. De voorgenomen hoogbouwontwikkeling is passend bij de aard en schaal van het gebied.

Het plangebied is niet gelegen in een aangewezen gebiedsprofiel. Onderstaand is beoordeeld welke kwaliteitskaarten van toepassing zijn op het plangebied en welke richtpunten bij een dergelijke inpassing horen.

Laag van de ondergrond

Het plangebied is gelegen in het gebied 'Rivierdeltacomplex, jonge zeeklei'. Binnen dit gebied dienen ontwikkelingen bij te dragen aan het behoud van ruimte voor dynamische natuurlijke processen en zoet-zoutovergangen in de Deltawateren en natuurlijke buitendijkse gebieden. Het plangebied is echter niet gelegen in de deltawateren of in buitendijks gebied. Het genoemde richtpunt is daarmee niet relevant voor de beoogde ontwikkeling.

Laag van de cultuur- en natuurlandschappen

Deze laag is niet van toepassing op het plangebied.

Laag van stedelijke occupatie

Het plangebied is gelegen binnen de gebieden 'Historische centra en kernen', 'Steden en dorpen' en 'Bouwwerken voor energie-opwekking'.

Figuur 2.3: Uitsnede kwaliteitskaart, kaartlaag 'Laag van de stedelijke occupatie', plangebied bij benadering zwart omlijnd (bron: gebiedsprofielen.zuid-holland.nl).

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

Het bestemmingsplan geeft ruimte voor een binnenstedelijke ontwikkeling waarbij een bijdrage geleverd kan worden aan behoud en versterking van dit deel van het stadscentrum. In het bestemmingsplan zijn de bouwmogelijkheden afgestemd en beperkt, waarmee rekening is gehouden met het omliggend erfgoed.

Steden en dorpen
De bij 'Steden en dorpen' behorende richtpunten luiden als volgt:

- Ontwikkelingen dragen bij aan de karakteristieke kenmerken/identiteit van stad, kern of dorp.
- Hoogteaccenten (waaronder hoogbouw) vallen zoveel mogelijk samen met centra (zwaartepunten) en interactiemilieus in de stedelijke structuur.

- Daar waar hoogbouw niet samenvalt met "zwaartepunten" in de stedelijke structuur geeft een beeldkwaliteitsparagraaf inzicht in de effecten, invloed en aanvaardbaarheid van hoogbouw op de (wijde) omgeving.
- Ontwikkelingen dragen bij aan versterking van de stedelijke groen- en waterstructuur.
- Een nieuwe uitbreidingswijk bouwt voort op het bestaande stads- en dorpsgebied en versterkt de overgangskwaliteit van de stadsrand (zie stads- en dorpsranden).
- Cultuurhistorisch waardevolle gebouwen en stedenbouwkundige patronen worden behouden door ze waar mogelijk een functie te geven die aansluit bij de behoeften van deze tijd.
- Het eigen karakter van het historisch centrum wordt versterkt.
- Historische centra en kernen blijven ervaarbaar vanuit het omringende gebied.
- Bij bedrijventerreinen krijgt de beeldkwaliteit van de randen, een goede ontsluiting en de samenhang met de omgeving extra aandacht.

De beoogde ontwikkeling die middels het bestemmingsplan wordt mogelijk gemaakt, wordt met in achtneming van de cultuurhistorische waarde, ontwikkeld. Op grond van de cultuurhistorische verkenning, zoals beschreven in paragraaf 3.3, wordt voldoende rekening gehouden met het Lijnbaanensemble. Het plangebied is gelegen in een gebied met diverse hoogteaccenten en draagt bij aan de markering van de hoogbouw-as van de stad.

Bouwwerken voor energie-opwekking

Bij de plaatsing van nieuwe bouwwerken voor energie-opwekking (zoals windturbines, biovergistingsinstallaties en zonnevelden) zal een beeldkwaliteitsparagraaf inzicht moeten geven in de effecten, invloed en aanvaardbaarheid van deze bouwwerken op de (wijde) omgeving. Aangezien de beoogde ontwikkeling geen bouwwerk voor energie-opwekking betreft, is dit richtpunt verder niet relevant voor het plangebied.

Laag van de beleving

Deze laag is niet van toepassing op het plangebied.

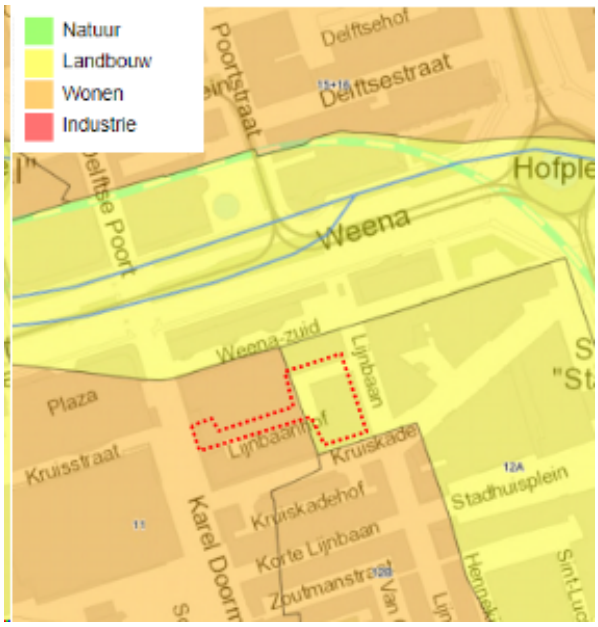
Paragraaf 7.1.4 Optimaal benutten en beheren van de bodem en ondergrond

In de Omgevingsvisie wordt de beleidskeuze beschreven dat de provincie het duurzaam beschermen, benutten en beheren van de bodem & de ondergrond, zowel door middel van haar eigen beleid als door het beïnvloeden van dat van andere overheden bevordert. Het gaat hier om het beschermen en beheren van de kwaliteit van het bodem-grondwatersysteem in relatie tot het verantwoord aanbrengen, beheren en afbouwen van functies in de ondergrond. De provincie zet voor deze beleidskeuze in op:

- het optimaal benutten en beheren van bodem en ondergrond;
- het beschermen en beheren van het bodem- en grondwatersysteem;
- de nazorg van stortplaatsen in het kader van de Wet Milieubeheer.

Bodem- en grondwaterverontreinigingen zijn een risico voor mensen en biodiversiteit. Een goede chemische bodemkwaliteit is de basis voor een gezonde leefomgeving en een voorwaarde voor ruimtelijke en economische ontwikkelingen in een gebied. In paragraaf 6.5 van voorliggend plan wordt nader ingegaan op de bodemkwaliteit van het plangebied. Hier blijkt dat er, milieuhygiënisch gezien, geen belemmeringen aanwezig zijn voor de voorgenomen herinrichting.

Het grootste gedeelte van Lumière valt onder de bodemkwaliteitsklasse landbouw. Deze klasse wordt gegeven aan gebieden met zeer licht verontreinigde grond. De bodemkwaliteitsklasse van de bovengrond in het grootste gedeelte van het plangebied is dus één klasse schoner dan de klasse waarin wonen is toegestaan. Het overige deel van het plangebied van de Lumière valt onder de categorie wonen, hieronder vallen licht verontreinigde gronden. De ondergrond (-1 tot -2 m) van het plangebied heeft ook de klasse wonen.



Figuur 2.4: Bodemkwaliteitskaart van de bovengrond gemeente Rotterdam.

In paragraaf 5.1.3 en 6.5 wordt nader ingegaan op het bodem- en grondwatersysteem ter plaatse van het plangebied.

Conclusie

De voorgenomen ontwikkeling die middels dit bestemmingsplan wordt mogelijk gemaakt past bij de aard en schaal van de omgeving, waarmee deze is te kwalificeren als "inpassing". De ontwikkeling sluit verder aan bij de aanwezige gebiedskwaliteiten en daarmee samenhangende richtpunten zoals deze gelden voor projecten die te typeren zijn als inpassing. Geconcludeerd kan worden dat het plan in lijn is met het provinciaal beleid ten aanzien van ruimtelijke kwaliteit.

2.2.2 Omgevingsverordening Zuid-Holland

Het provinciaal beleid wordt planologisch geborgd door de Omgevingsverordening; net als de visie en het programma in werking getreden op 15 maart 2022. De verordening beschrijft wat wel en niet is toegestaan. In artikel 6.10 is de Ladder voor duurzame verstedelijking juridisch geborgd. Verder stelt de verordening regels ten aanzien van (nieuwe) functies.

De Ladder voor duurzame verstedelijking is per 1 oktober 2012, gewijzigd per 1 juli 2017, als motiveringseis in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) opgenomen. Het doel van de Ladder is zorgvuldig en duurzaam ruimtegebruik, met oog voor de toekomstige ruimtebehoefte en ontwikkelingen in de omgeving. Met de Ladder wordt een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten nagestreefd. Bij elk project dient 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 toetsing aan de Ladder plaats te vinden.

Het bestemmingsplan maakt een ontwikkeling mogelijk die op basis van voorgaande valt te typeren als een nieuwe stedelijke ontwikkeling en moet derhalve worden getoetst aan de Ladder. Toetsing aan de Ladder leidt tot de hierna beschreven conclusies.

Artikelen Omgevingsverordening Zuid - Holland

Onderstaande artikelen zijn van toepassing op het plangebied (enkel de meest relevante passages en daarmee niet het volledige artikel wordt hier weergegeven).

Artikel 6.9 Ruimtelijke kwaliteit

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

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

Het voorgenomen initiatief valt onder artikel 6.9 lid 5, onder a van de Omgevingsverordening Zuid-Holland (inpassing). Uitgangspunt van de strategie voor de bebouwde ruimte is betere benutting van het bestaand stads- en dorpsgebied (BSD). Stedelijke ontwikkelingen vindt daarom primair plaats binnen BSD. Het plan past bij de aard en schaal van het gebied en voldoet aan de relevante richtpunten van de kwaliteitskaart zoals is beoordeeld in voorgaande paragrafen. Aangezien het plangebied is gelegen binnen BSD, wordt daarmee voldaan aan het uitgangspunt dat stedelijke ontwikkelingen bij voorkeur op dergelijke locaties plaatsvinden. Hiermee wordt voldaan aan artikel 6.9 lid 5 onder a.

Artikel 6.10 Stedelijke ontwikkelingen

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

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

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

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

Lid 3: Gedeputeerde staten kunnen bij de vaststelling van een regionaal woningbouwprogramma aangeven in hoeverre de ladder voor duurzame verstedelijking op regionaal niveau geheel of gedeeltelijk is doorlopen, mits het regionaal woningbouwprogramma past in de regionale woonvisie en de regionale woonvisie een uitwerking bevat van de in de provinciale omgevingsvisie genoemde doelstellingen. In de toelichting van het bestemmingsplan kan in dat geval worden verwezen naar de regionale visie en het regionale woningbouwprogramma bij de beschrijving van de behoefte aan een nieuwe stedelijke ontwikkeling, als bedoeld in artikel 3.1.6, tweede lid, van het Besluit ruimtelijke ordening.

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

Voor het plangebied geldt dat deze is gelegen binnen bestaand stads- en dorpsgebied. De provinciale Ladder voor duurzame verstedelijking is per 29 juni 2018 gelijk aan de Ladder uit het Bro, voor zover het gaat om ontwikkelingen binnen het bestaand stads- en dorpsgebied. Voor een toelichting op de toetsing aan de Ladder wordt dan ook verwezen naar § 2.1.3. Hierin is de kwantitatieve en kwalitatieve behoefte aan de ontwikkeling aangetoond. Hiermee wordt voldaan aan artikel 6.10.

Artikel 6.10a Dichtheid en verscheidenheid woningbouw

Lid 1: Een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling met de functie wonen mogelijk maakt buiten bestaand stads- en dorpsgebied houdt rekening met een zo hoog mogelijke woningdichtheid en draagt bij aan een goede woon- en leefomgeving.

Lid 2: Het bestemmingsplan, bedoeld in het eerste lid, betrekt de mogelijkheden voor gevarieerde woningtypen bij het toelaten van woningbouw.

Met het beoogde plan waar het bestemmingsplan ruimte aan biedt wordt gestreefd naar een zo hoog mogelijke woningdichtheid waar sprake is van een goede woon- en leefomgeving. Er wordt hiermee voldaan aan artikel 6.10.

Artikel 6.10b Parkeernorm sociale huur

Lid 1: Een bestemmingsplan dat voorziet in nieuwe sociale huurwoningen hanteert een parkeernorm van maximaal 0,7 autoparkeerplaats per sociale huurwoning.

Lid 2. In afwijking van het eerste lid kan een andere parkeernorm worden gehanteerd, als de gemeente op de lokale situatie afgestemde regels of beleid voor parkeren heeft vastgesteld.

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

Artikel 6.10d Bereikbaarheid

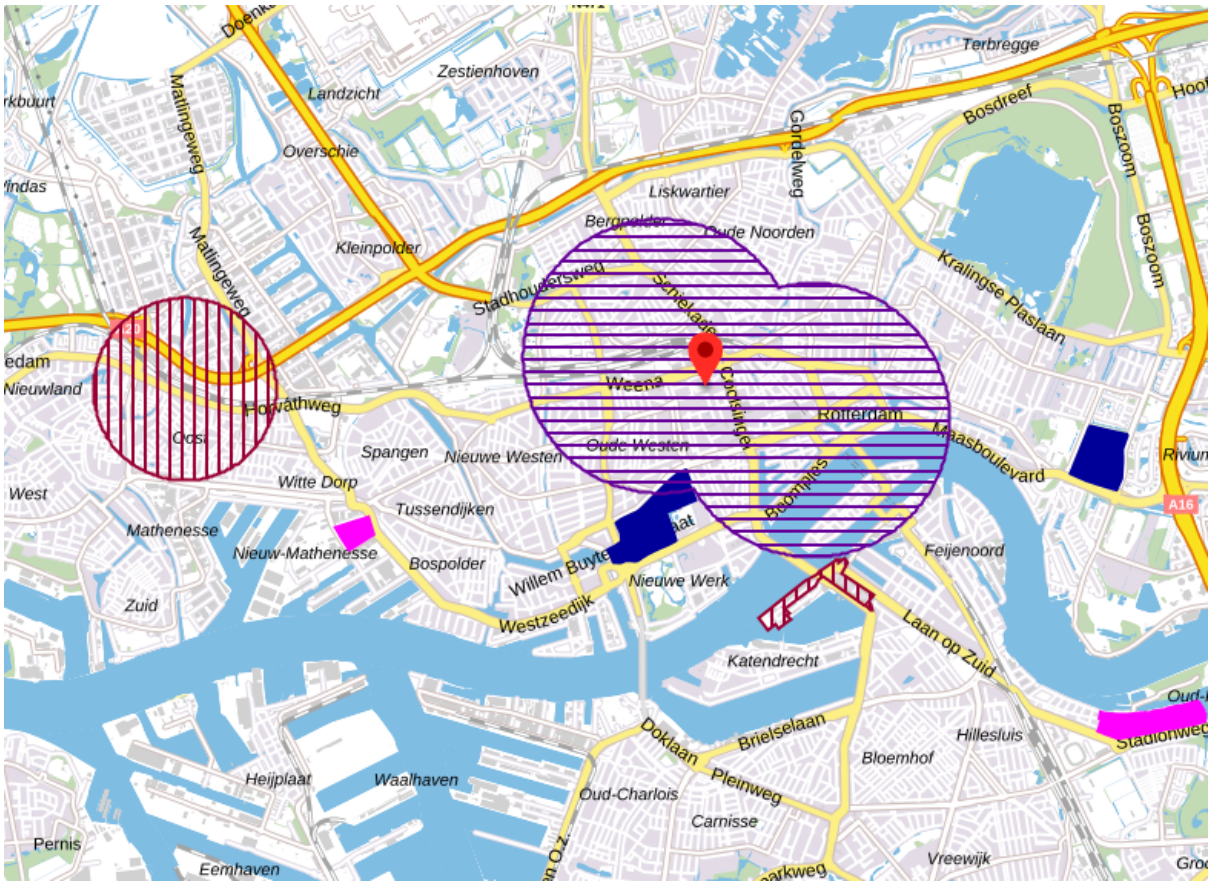
Een bestemmingsplan voor een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling houdt rekening met de gevolgen van die ontwikkeling voor de bereikbaarheid.

Conform artikel 6.10d is in de verkeersanalyse die ten behoeve van dit bestemmingsplan is uitgevoerd ingegaan op de gevolgen van de ontwikkeling voor de bereikbaarheid. Deze analyse is beschreven in hoofdstuk 6 van dit bestemmingsplan. De in dit bestemmingsplan gemaximaliseerde functies zijn beoordeeld in de verkeersanalyse waarbij is geconcludeerd dat deze geen negatieve invloed hebben op de bereikbaarheid van de binnenstad en het plangebied.

Artikel 6.11 Kantoren

1. Een bestemmingsplan kan voorzien in nieuwe kantoren op gronden
   a. *binnen de grootstedelijke top- en centrumlocaties, waarvan de plaats indicatief geometrisch is bepaald en verbeeld op kaart 10 in bijlage II;*
   b. *binnen de OV-knooppuntlocaties en centrum- en (intercity)stationslocaties, waarvan de plaats indicatief geometrisch en verbeeld op kaart 10 in bijlage II, mits is aangetoond dat de behoefte aan kantoren groter is dan de nog onbenutte plancapaciteit voor kantoren op de desbetreffende locatie;*
   c. *binnen de bijzondere locaties, waarbij de plaats geometrisch is bepaald en verbeeld op kaart 10 in bijlage II, mits passend in het profiel van deze locaties.*
2. Het eerste lid is niet van toepassing op:
   a. *kantoren die in overeenstemming zijn met een actuele regionale visie die is aanvaard door gedeputeerde staten;*
   b. *kleinschalige zelfstandige kantoren tot een bruto vloeroppervlak van 1.000 m² per vestiging;*
   c. *kantoren met een lokaal verzorgingsgebied;*
   d. *bedrijfsgebonden kantoren met een bruto vloeroppervlak dat minder bedraagt dan 50% van het totale bruto vloeroppervlak van het bedrijf; en*
   e. *functiegebonden kantoren bij een luchthaven, een haven of een veiling.*

Het plangebied is gelegen binnen het gebied dat is aangewezen als grootstedelijke top- en centrumlocatie. Het betreft het Central Busness District (CBD). In lijn met de provinciale en regionale strategie voor werklocaties wordt het CBD versterkt als toplocatie. Dit is tevens geheel in lijn met het Rotterdamse kantorenbeleid, waarbinnen het CBD een speciale status heeft, zie hiertoe tevens paragraaf 2.3.10. Hiermee wordt voldaan aan artikel 6.11.



Figuur 2.5: Uitsnede Omgevingsverordening Zuid - Holland.

<u>Artikel 6.13 Detailhandel</u>

Het provinciale detailhandelsbeleid is er enerzijds op gericht om de ruimtelijke detailhandelsstructuur zoveel als mogelijk te versterken en de beschikbaarheid en bereikbaarheid van detailhandelsvoorzieningen te garanderen. Nieuwe detailhandel is op grond van het provinciaal beleid alleen toegestaan in bepaalde situaties, zoals binnen een bestaande winkelconcentratie of in een nieuwe woonwijk.

Binnen het plangebied is reeds sprake van detailhandel. Deze is planologisch toegestaan en wordt middels onderliggend bestemmingsplan geconserveerd. Het toegekend aantal m^2 detailhandel van 2.800 m^2 bvo neemt niet toe. Bovendien voldoet de locatie en de omvang van de detailhandel in vierkante meters aan de voorwaarden die de verordening hieraan stelt.

<u>Artikel 6.27a risico's van klimaatverandering</u>

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

A. wateroverlast door overvloedige neerslag;
B. overstroming;
C. hitte;
D. droogte;

alsmede de effecten van de bovengenoemde risico's op het risico van bodemdaling.

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

In de planuitwerking wordt voldoende rekening gehouden met de risico's ten aanzien van klimaatverandering. Een en ander wordt nader toegelicht in in paragraaf 6.1.

Conclusie

Het voornemen voorziet in een regionale behoefte aan de beoogde functies in het bestaand stedelijk gebied, waardoor wordt voldaan aan artikelen 6.9, 6.10, 6.11 van de Omgevingsverordening en aan de Ladder voor duurzame verstedelijking. Bovendien wordt voldaan aan artikel 6.10a, 6.10b, 6.10d en 6.27a. en paragraaf 7.1.4. De Omgevingsverordening vormt derhalve geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

2.2.3 Strategie Werklocaties 2019 - 2030

De Strategie Werklocaties bevat de visie tot 2030 en regionale afspraken tot 2023 over werklocaties in de Metropoolregio Rotterdam Den Haag (MRDH). De MRDH is een samenwerkingsverband waar concrete ruimtelijk-economische vraagstukken worden geagendeerd. Die rol is ook het uitgangspunt van deze strategie. Regionale afstemming is ook een vereiste vanuit de provincie Zuid-Holland bij wijzigingen in gemeentelijke bestemmingsplannen. De strategie is een samenhangende visie op de ontwikkeling van werklocaties vanuit de bestaande situatie, en richting de gewenste ramingen tot 2030.

Strategie kantoren: op weg naar een goede balans

door gedeputeerde staten op 21 mei 2019 aanvaard als regionale kantorenvisie

Het beleid voor kantoren stuurt op het kwalitatief versterken van de bestaande voorraad en het onttrekken van incourant bestaand aanbod en overmatige plancapaciteit (geplande nieuwbouw). De geactualiseerde aanbodinventarisatie geeft nieuwe inzichten. Op toplocaties en binnen (inter)nationaal concurrerende vestigingsmilieus kan uitbreiding plaatsvinden, en op minder goed met OV-bereikbare locaties wordt het aanbod geoptimaliseerd. Daarnaast wordt op veel snelweglocaties de overmaat in het vastgoed gereduceerd door transformatie naar nieuwe functies (zoals wonen). Met maatwerk stemmen de regiogemeenten het aanbod af op specifieke ruimtelijk-economische ontwikkelingen.

Voor kantorenlocaties met een strategische opgave (versterken, optimaliseren of herbestemmen) stellen de regiogemeenten gebiedsvisies op om de goede voornemens concreet te maken. In aanvulling op de Ladder van de Duurzame Verstedelijking is een regionaal “Afwegingskader nieuwe plancapaciteit kantoren” opgenomen om de toevoeging van plancapaciteit te kunnen toetsen. Daarbij wordt vooral gekeken naar marktruimte, onderscheidende kwaliteiten en toegevoegde waarde voor de regionale kantorenmarkt.

Relatie tot het plangebied

De concurrentiepositie van de Metropoolregio Rotterdam Den Haag (MRDH) wordt voor een groot deel bepaald door de vitaliteit van de grootstedelijke gebieden. De regio zet daarom in op de versterking van deze gebieden. Voor toplocaties en binnen (inter)nationaal concurrerende vestigingsmilieus kan uitbreiding plaatsvinden. In voorgaande paragrafen is reeds geconcludeerd dat het plangebied Lumière gelegen is binnen het gebied dat is aangewezen als grootstedelijke top- en centrumlocatie. Het betreft het Central Business District. In lijn met de provinciale en regionale strategie voor werklocaties wordt het CBD versterkt als toplocatie en het is de ambitie dat de voorraad kantoren in het CBD in de periode tot 2030 groeit. Voor het plan Lumière betekent dit minimaal handhaven/terugbouwen van het aantal m² kantoren dat nu aanwezig is. Gezien de ontwikkeling in type kantoorgebruikers (steeds meer zelfstandigen die vragen naar flexruimtes, ontmoetingsplekken, co-working, vergader-ruimtes) is de kantoorfunctie van het gebouw bouwkundig flexibel en adaptief ontwikkeld, zodat snel geschakeld kan worden tussen verschillende kantoorconcepten. Het plan maakt de realisatie van maximaal 7.700 m^2 kantoor mogelijk en zodoende in lijn met de geformuleerde ambities en opgaven.

Conclusie

Voor de beoogde ontwikkeling is de behoefte aan toevoeging van kantoor aangetoond (zie hiertoe tevens paragraaf 2.1.4) en getoetst aan de Ladder voor duurzame verstedelijking.

2.3 Gemeentelijk beleid

2.3.1 Nota van Uitgangspunten Lumière

Voor Lumière is een Nota van Uitgangspunten op 15 december 2020 door het college van B&W vastgesteld. De Nota van Uitgangspunten (NvU Lumière) beschrijft de uitgangspunten waarbinnen de planuitwerking voor het plan dient plaats te vinden. De NvU is de leidraad voor het ontwerptraject, het wijzigen van het bestemmingsplan en om ten slotte te komen tot een Omgevingsvergunningaanvraag. De NvU is vastgesteld door het College van B&W en geldig tot aan de start bouw. Het NvU is dan ook een belangrijk kader waaraan getoetst wordt bij het vaststellen van een nieuw bestemmingsplan. De verschillende onderdelen van het NvU zijn in onderliggende paragraaf beschouwd. Een impressie van de inpassing van de toren binnen het gebied is te zien op onderstaand figuur.

Figuur 2.6: Impressie Lumièretoren.

De locatie is zeer aantrekkelijk door de ligging in het centrum van Rotterdam, tegen het Central Business District (CBD) van Rotterdam aan. Voorzieningen voor dagelijkse benodigdheden zijn op loopafstand. Ook bus, tram, metro en het Centraal Station van Rotterdam liggen binnen 10 minuten lopen. Zoals beschreven in paragraaf 2.3.7 Hoogbouwvisie 2019 Rotterdam, wordt hoogbouw op deze locatie passend geacht.

In het Lijnbaankwartier is maar een beperkt aantal woningen aanwezig. Dit aantal wordt met de ontwikkeling van Lumière uitgebreid. Door de ruimte voor maatschappelijke, commerciële en dagelijkse voorzieningen in de plinten zorgt de ontwikkeling daarnaast voor levendigheid in de openbare ruimte. Ook kunnen deze collectieve voorzieningen ontmoetingen tussen bewoners faciliteren. De groene daken van het binnenhof zorgen voor een rustige, natuurlijke verblijfsplek.

Programma

In de NvU zijn de basisprincipes voor de (her)ontwikkeling uiteengezet. Inmiddels zijn diverse uitwerking slagen gemaakt, om het programma te verfijnen. Het bestemmingsplan geeft ruimte voor een hoogbouwvolume volume van maximaal 154 meter. Op grond van de Nota van Uitgangspunten mag tot 200 meter gebouwd worden. De Lumière locatie ligt in de hoogbouwzone 'binnenstad' op het snijvlak tussen de 'hoogbouw-as' (maximale bouwhoogte 250 m) en het in het overige hoogbouw gebied (maximale bouwhoogte 150 m) met daarin het beschermde Rijksmonument Lijnbaan-ensemble.

Het bestemmingsplan geeft ruimte aan een programma waarbij verschillende functies naast elkaar mogelijk zijn en tussen de beoogde functies uitruil mogelijk is. De volgende functies zijn gemaximaliseerd toegestaan:

- Bedrijfsruimten: 1.500 m^2 bvo;
- Hotel/ restaurant, bar: 11.600 m^2 bvo;
- Horeca: 1.800 m^2 bvo
- Kantoren: 7.700 m^2 bvo;
- Maatschappelijk: 1.600 m^2 bvo;
- Detailhandel: 2.800 m^2 bvo;
- Woningen: 333.

Deze functies zijn afzonderlijk maar in ook in samenhang gemaximaliseerd.

Wonen

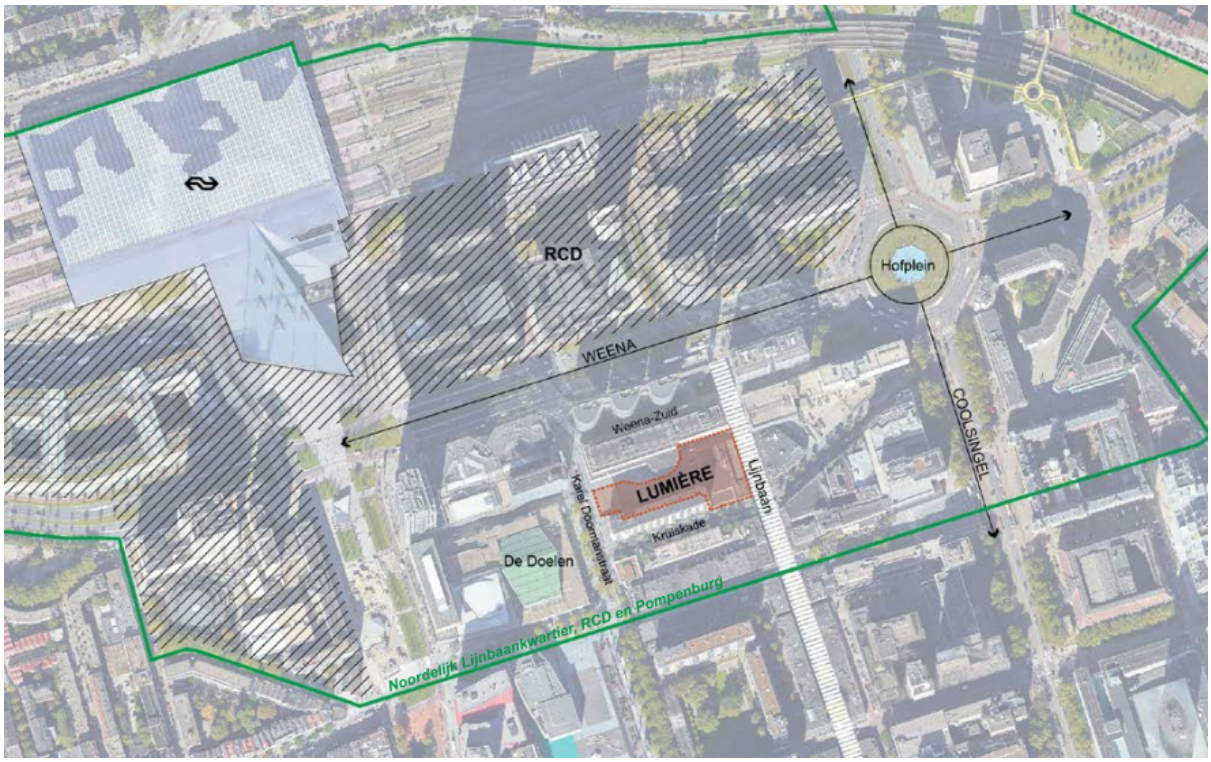
Steeds meer mensen willen in de binnenstad wonen, het binnenstedelijk woonmilieu wint aan populariteit. Rotterdam wil deze behoefte accommoderen, ook in het Lijnbaankwartier en het RCD dat weinig woningen telt. In de NvU zijn de volgende randvoorwaarde voor het woonprgramma opgenomen:

A. De ontwikkeling biedt een hoog service- en voorzieningenniveau, onderdeel van totaalconcept voor het gebouw en de doelgroep. Alle woningen hebben een private buitenruimte of toegang tot collectieve, hoogwaardige buitenruimten.
B. Het woonprogramma is met name gesitueerd boven de Rotterdamse laag, om zo een goede balans tussen rust en reuring te krijgen.
C. Er zijn geen woningen kleiner dan 40m2 GBO en maximaal 20% van de woningen is tussen de 40-50m2 GBO.
D. Minimaal 30% van het woonprogramma dient in het middensegment gerealiseerd te worden, conform de vastgestelde uitgangspunten in het Actieplan Middenhuur.
E. Het overige woonprogramma wordt in het hoger en topsegment gerealiseerd. Een deel van deze woningen zijn groter dan 85m2 GBO.

Het bestemmingsplan geeft ruimte voor het realiseren van maximaal 333 woningen. Dit aantal kan binnen het ontwerp gerealiseerd worden indien de hotelfunctie wordt uitgewisseld ten behoeve van wonen. Daarnaast geeft het bestemmingsplan voldoende ruimte en stelt het specifieke voorwaarden zodat aan de randvoorwaarden van de NvU kan worden voldaan.

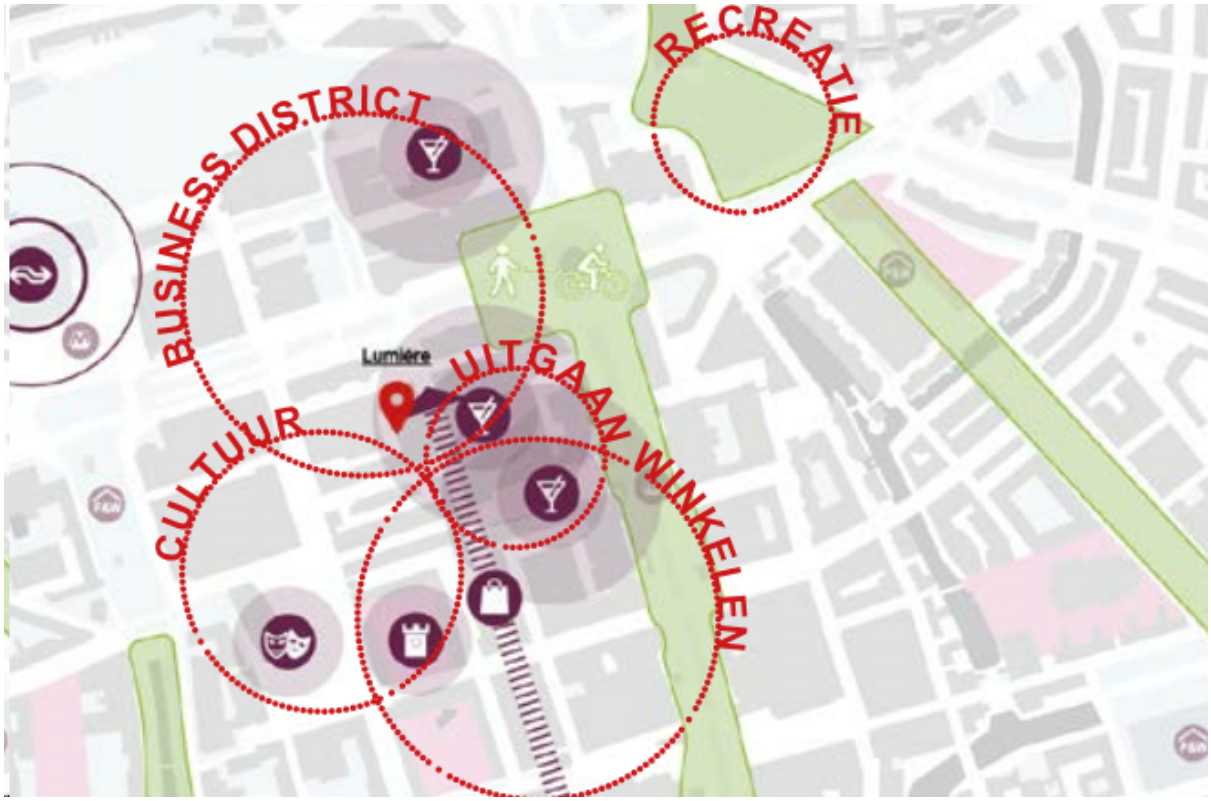
Kantoren

In de NvU is beschreven dat in de ontwikkeling Lumière flexibele kantoorruimten kunnen worden opgenomen. Dergelijke nieuwe co-working kantoorconcepten in combinatie met internationale bedrijven en MKB vormen zo gezamenlijk een dynamische werkomgeving aan de zuidzijde van het RCD.



Figuur 2.7: Locatie Lumière in context tot RCD

Het plangebied maakt zowel deel uit van het CBD als het kernwinkelgebied. Dit gebied kent nog een eenzijdig functieaanbod. Het is de ambities dat de voorraad kantoren in het CBD in te periode tot 2030 groeit. De dreigende schaarste aan kantoren in het CBD – als gevolg van onttrekkingen – vergroot de nieuwbouwopgave in het CBD.Voor de locatie Lumière (en the Core) betekent dit minimaal handhaven/terugbouwen van het aantal m² kantoren dat nu aanwezig is.



Figuur 2.8: Locatie Lumière binnen CBD als schakel tussen Lijnbaankwartier en RCD.

Het bestemmingsplan geeft ruimte voor de realisatie van maximaal 7.700 m^2 kantoor en voldoet daarmee aan de voorwaarden uit de NvU. Dit aantal is binnen het ontwerp mogelijk indien de maatschappelijke functie en deels hotel wordt uitgeruild ten behoeve van kantoor.

Maatschappelijke voorzieningen

Maatschappelijke voorzieningen staan onder druk in de binnenstad. Om de groei van het maatschappelijk voorzieningenaanbod gelijke tred te laten houden met de groei van het aantal inwoners, zijn referentiewaarden opgesteld voor maatschappelijke voorzieningen.

Dit betekent dat bij toevoeging van woningen, in ontwikkeling ook ruimte gerealiseerd moet worden voor maatschappelijke voorzieningen. In de NvU is vastgelegd dat 1.400 m^2 benodigd is op basis van een woonprogramma van 300 woningen.

Het bestemmingsplan geeft ruimte voor 1.600 m^2 maatschappelijke voorzieningen, wat volstaat voor het maximaal aantal woningen van 333 dat middels onderhavig plan wordt mogelijk gemaakt. Hierdoor voldoet het plan aan de voorwaarden uit de NvU.

Bedrijfsruimten

Functiemenging is de sleutel tot aantrekkelijke, levendige gebieden én tot de gewenste stedelijke verdichting. Bovendien streeft Rotterdam ernaar om een inclusieve stad te worden cq. blijven. Hiervoor zijn voldoende bereikbare bedrijfsruimten voor alle inkomensgroepen nodig in alle delen van de stad. Ook voor de binnenstad geldt dat er voldoende betaalbaar aanbod van bedrijfsruimte beschikbaar moet zijn gericht op bedrijvigheid die stadsbewoners nodig hebben.Bij nieuwbouw of herontwikkeling dient een aandeel van 3% van het programma (in m² BVO) te worden gereserveerd voor bedrijfsruimte. De invulling hiervan is gebieds- en marktvraagafhankelijk, en er blijft ruimte voor maatwerk.

Het beoogd plan biedt ruimte aan 1.500 m^2 bedrijfsruimte. Hierdoor kan voldaan worden aan de voorwaarden uit de NvU.

Hotel

De gemeente Rotterdam stelt een gecontroleerde groei van de hotelmarkt voor. In aansluiting op het horecabeleid en het toeristisch beleid, wordt gericht op kwaliteit. Daarbij is het doel om de balans tussen levendigheid en leefbaarheid te behouden.

In het bestemmingsplan wordt ruimte geboden aan de realisatie van 180 kamers en daarmee wordt voldaan aan de voorwaarden uit de NvU.

Horeca

Voor wat betreft de functie horeca is het van belang om in de ontwikkeling rekening te houden met een aantal uitgangspunten:

- aanvulling op bestaand aanbod in de omgeving en dat faciliteert aan de functies en programma in het gebouw;
- een gebalanceerde combinatie tussen dag- en avondhoreca, waarbij afstemming tussen openingstijden en aanbod van belang zijn;
- combinatie van bijzondere en lokale ondernemers.

In de huidige situatie bevindt zich ter plaatse van het plangebied een tweetal horecagelegenheden (categorie 3). Dit zijn horeca inrichtingen die 24-uur geopend zijn, met achtergrondmuziek en terras met avondhoreca.

Detailhandel

Bestaande winkels kunnen in verantwoorde mate worden uitgebreid, ter versterking van een toekomstbestendig Retail aanbod. Er moet worden getoetst aan het detailhandels- beleid van de gemeente Rotterdam.

Het beoogd programma binnen het bouwplan voorziet in maximaal 2.800 m^2 bvo detailhandel. In de Nota Detailhandel 2017 is het plangebied gelegen binnen de begrenzing van de Binnenstad als winkelgebied. Op deze locaties wordt detailhandel als passend ervaren. Binnen het plangebied is reeds sprake van detailhandel. Deze is planologisch toegestaan en wordt middels onderliggend bestemmingsplan

geconserveerd. Het toegekend aantal m^2 detailhandel neemt niet toe. Een en ander is nader gemotiveerd in paragraaf 2.2.2 en komt verder aan bod in paragraaf 2.3.9. Het plan voldoet daarmee aan de voorwaarden uit de NvU.

2.3.2 Omgevingsvisie Rotterdam: De Veranderstad

Vastgesteld op 2 december 2021 door de Rotterdamse gemeenteraad

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

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

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

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

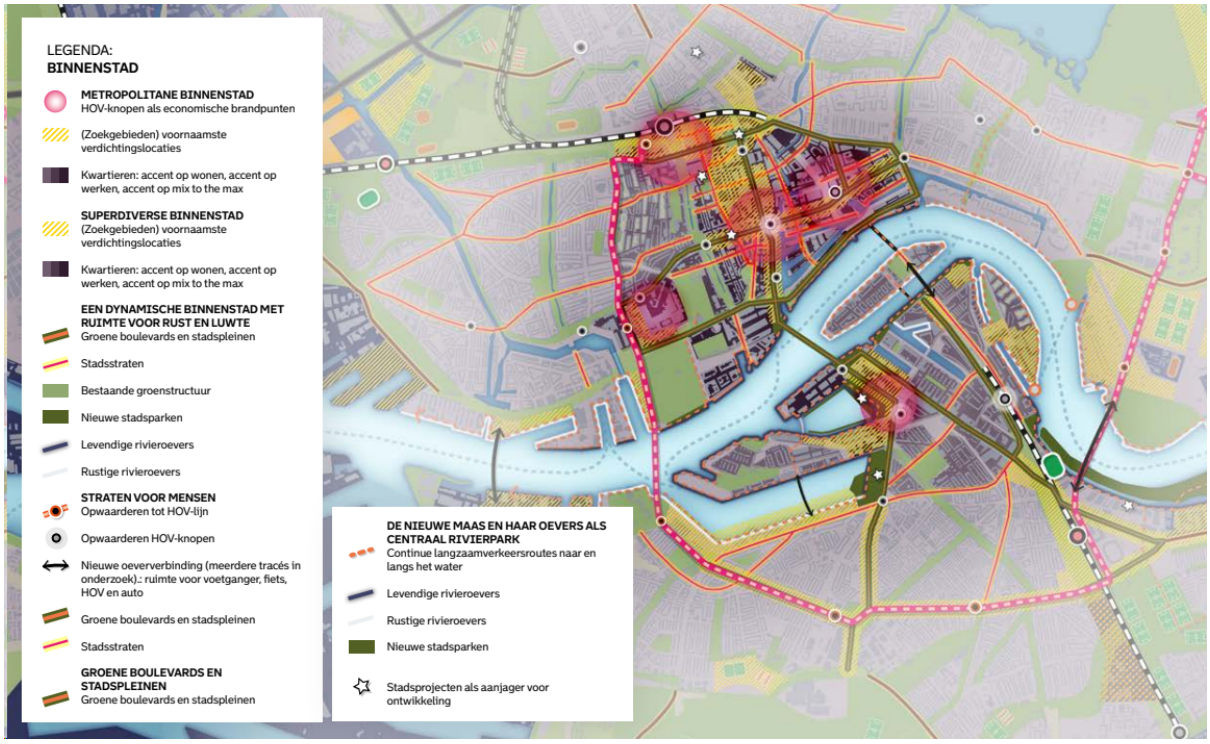
Voor een aantal specifieke strategische gebieden zijn gebiedsspecifieke richtinggevende keuzes bepaald. Het betreft de binnenstad, Alexander tot en met Zuidplein en Rotterdam-Zuid. Ten aanzien van de binnenstad zijn de volgende richtinggevende keuzes bepaald.

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

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

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

Relatie tot het plangebied
Het plangebied is gelegen in de Binnenstad en wordt op de bijbehorende kaart (zie onderstaande figuur) grotendeels aangewezen als "(zoekgebieden) voornaamste verdichtingslocaties". Het Hofplein dat gelegen is op circa 150 meter, is aangewezen als "Stadsprojecten als aanjager voor ontwikkeling", aangezien dit onderdeel uitmaakt van één van de 7 stadsprojecten (Groene Long deel Hofplein).



Figuur 2.9: Kaart visiegebied Binnenstad, Omgevingsvisie Rotterdam pagina 141.

Het bestemmingsplan geeft ruimte voor het verder verdichten van het betreffende de binnenstad. Door zowel te voorzien in woningen als betaalbare kantoor- en bedrijfsruimtes en ruimtes voor (maatschappelijke / commerciële) voorzieningen, ontstaat binnen het plangebied een aantrekkelijk woon- en werkmilieu. Tevens wordt de locatie met het ruimte bieden van de beoogde voorzieningen aantrekkelijk voor bewoners en bezoekers van de binnenstad. Het bestemmingsplan levert daarmee een bijdrage aan hetgeen met de Omgevingsvisie is beoogd.

Conclusie

Voorliggend plan past binnen de uitgangspunten van de Omgevingsvisie.

2.3.3 Uitwerking Omgevingsvisie: gebied binnenstad

Vastgesteld in november 2021

In de Omgevingsvisie Rotterdam is de binnenstad aangewezen als één van de gebieden waar stedelijke doelen kunnen worden gerealiseerd. Hierin is de koers voor de binnenstad vastgelegd met zes gebiedskeuzes. De 'Uitwerking Omgevingsvisie: gebied binnenstad' is een gebiedsgerichte uitwerking van het gebied binnenstad in de omgevingsvisie. De koers omvat geen nieuw beleid, maar heeft sectoraal omgevingsbeleid geïntegreerd en gebiedspecifiek gemaakt. Zo is de basis gelegd voor een integrale gebiedsgerichte aanpak waar we als gemeente samen met de stad extra energie en middelen in steken.

Relatie tot het plangebied

In de binnenstad, waar het plangebied onderdeel van uitmaakt, is het van belang dat de focus van

investeringen in de publieke ruimte verschuiven naar en meer gezonde en leefbare binnenstad die (klimaat)adaptief is ingericht. De volgende opgaven zijn geformuleerd:

- Doorgaan met groei
- Verbeteren van de leefomgeving en klimaatbestendigheid
- Tegengaan verdringing
- Garanderen van de bereikbaarheid
- Veerkrachtig maken van de economie

Het bestemmingsplan geeft ruimte en voorwaarden om invulling te geven aan de ambities die binnen de uitwerking van de visie zijn geformuleerd. Tevens wordt ingespeeld op de wens het topsegment van kantoren uit te breiden door te voorzien in kwalitatief goede kantoorruimte.

Conclusie

Het bestemmingsplan Lumière sluit aan bij hetgeen in de uitwerking van de Omgevingsvisie is beoogd.

2.3.4 Woonvisie Rotterdam, koers naar 2030, agenda tot 2020

Vastgesteld op 15 december 2016 door de Rotterdamse gemeenteraad

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

Meer aantrekkelijke woonmilieus realiseren door:

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

Zorgen voor een woningvoorraad met toekomstwaarde door:

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

De basis op orde houden door:

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

Tot 2030 wordt een toename van ten minste 36.000 woningen in het midden- en hoge segment reëel geacht. De Woonvisie is een visie op hoofdlijnen en doet geen gebiedsgerichte uitspraken. De Woonvisie is een instrumentele uitwerking van de Stadsvisie op het onderwerp wonen op de korte termijn. De Woonvisie richt zich op acties in de huidige woningmarkt, binnen de kaders van het collegeprogramma, om zo de ambitie van de Stadsvisie te helpen realiseren.

Relatie tot het plangebied

In de woonvisie is nadrukkelijk prioriteit gegeven aan de realisatie van aantrekkelijke woonmilieus. Het beoogde woonprogramma in het bouwplan sluit hier goed op aan. Bij de realisatie van de woningen wordt gestreefd naar een goede woonkwaliteit mede gericht op energiezuinige woningen. Het bestemmingsplan geeft ruimte en voorwaarden waarmee woningen kunnen worden gerealiseerd die voldoen aan de hoofddoelen zoals die zijn geformuleerd in de woonvisie.

2.3.5 Nieuw Rotterdams Kwaliteitsbeleid Wonen

Vastgesteld door college van Burgemeester & Wethouders op 23 juni 2020

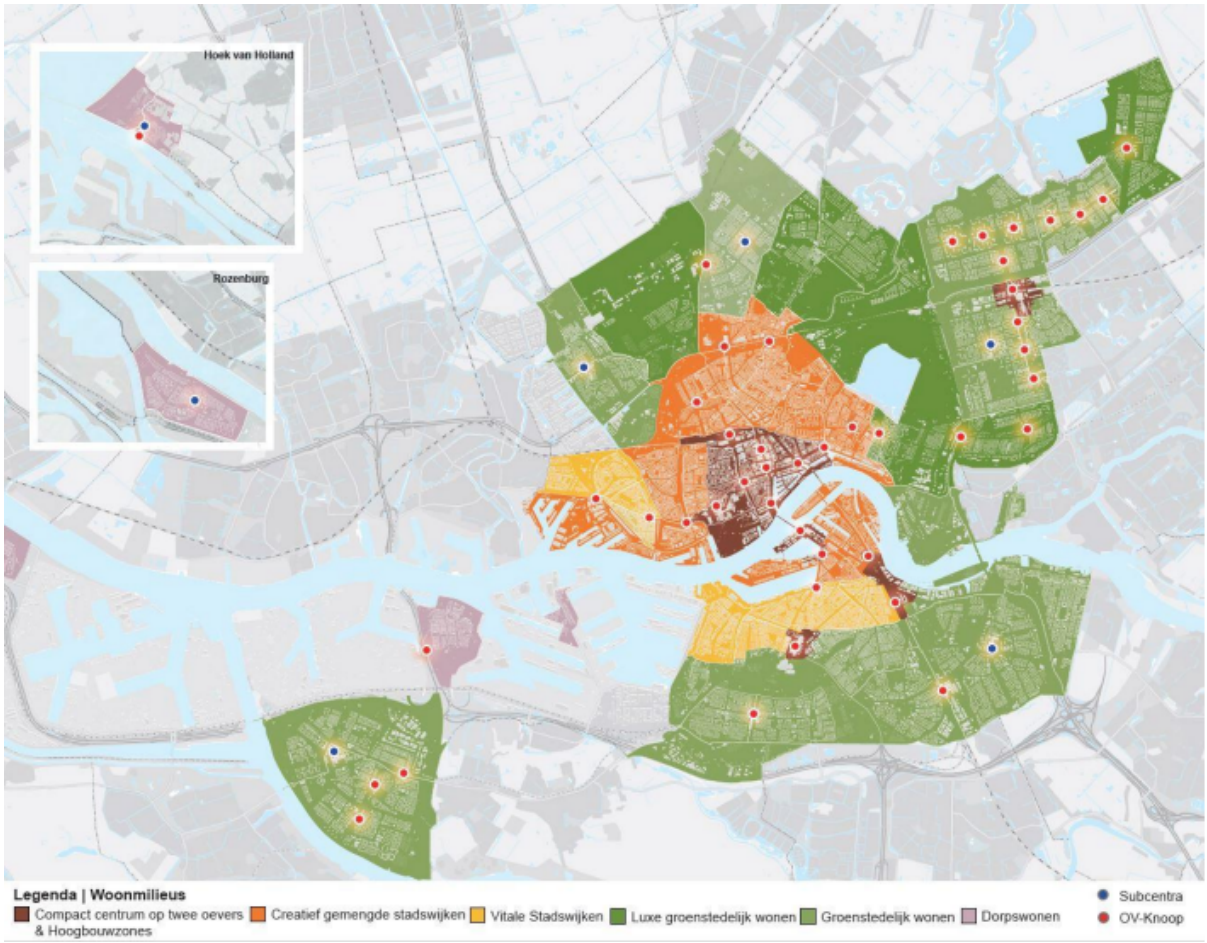
Gemeente Rotterdam heeft in 2020 besloten nieuw kwaliteitsbeleid voor wonen vast te stellen: Nieuw Rotterdams Kwaliteitsbeleid Wonen. Het beleid is van toepassing op nieuwbouwprojecten en bij transformaties, waarbij de functie wijzigt naar wonen. Het kwaliteitsbeleid zal initiatiefnemers van nieuwbouw- en transformatieplannen van tevoren duidelijk maken welke elementen de gemeente van belang acht voor het realiseren van woningbouw met toekomstwaarde.

Het beleid heeft een belangrijk doel: het realiseren van woonkwaliteit ten behoeve van een toekomstbestendige woningvoorraad. Om hierover helderheid te verschaffen aan initiatiefnemers, zijn de belangrijkste elementen van woonkwaliteit in het beleid beschreven. Zo is vooraf bekend over welke onderdelen de gemeente graag in gesprek gaat om samen maximale woonkwaliteit te realiseren.

Het betreft de volgende punten:

- De locatie van de ontwikkeling is van belang voor de bepaling van het woonmilieu. Die geeft een ondergrens aan voor de gemiddelde woninggrootte. Om ontmoetingen te faciliteren is collectiviteit van belang.
- Flexibiliteit is altijd van belang om in de toekomst een ander programma mogelijk te maken en daarmee onnodige afvalstromen en kosten te beperken. Flexibiliteit van de woning zelf zorgt ervoor dat de woning mee kan veranderen met de woonwensen van de bewoner.
- Voor extra woonkwaliteit worden enkele suggesties gedaan die specifiek voor een doelgroep gelden, of meer algemeen zijn. Uiteraard is hier veel ruimte voor de visie van de ontwikkelende partijen.
- Ook afwijkingen zijn mogelijk, de ruimte hiervoor is afhankelijk van bijvoorbeeld de plek in de stad en de beoogde doelgroep. Hierover gaat gemeente graag het gesprek aan.

Relatie tot het plangebied
Het plangebied is gelegen binnen het woonmilieu 'Compact centrum op twee oevers' zoals weergegeven op de kaart Rotterdamse woonmilieus.



Figuur 2.10:: Uitsnede kaart Rotterdam woonmilieus.

De gebruiksoppervlakte van een woning is een belangrijk aspect van de woonkwaliteit. Het bestemmingsplan geeft ruimte om de beoogde verdeling in woningen te kunnen realiseren. Vanuit het Actieplan middenhuur zijn uitgangspunten vastgesteld ten aanzien van de omvang van woningen. Aan deze uitgangspunten kan worden voldaan.

Conclusie

Het bestemmingsplan geeft ruimte en voorwaarden waarmee woningen kunnen worden gerealiseerd die voldoen aan de kwaliteitseisen, zoals geformuleerd in het Kwaliteitsbeleid.

2.3.6 Welstandsnota Rotterdam (2012)

Vastgesteld door de gemeenteraad op 11 oktober 2012

Een stad als Rotterdam moet haar aantrekkelijkheid blijven vergroten voor bewoners, bedrijven en bezoekers. Met de welstandsnota wordt het belang van ruimtelijke kwaliteit onderschreven. Het welstandsbeleid is één van de instrumenten om op deze kwaliteit te sturen. Daarnaast zou de gemeente zonder welstandsbeleid geen invloed hebben op de manier van bouwen. Niet bij nieuwbouw, niet bij transformatie, niet bij reclames. Ook zouden excessen niet meer bestraft kunnen worden zonder welstandsbeleid.

Relatie tot het plangebied

Conform de Welstandsnota Rotterdam (2012) en het welstandsbeleid, is het plangebied gelegen in het gebiedstype 'Centrumgebied', met welstandsniveau 'bijzonder' (Centrummix). Daarbij geldt dat het plangebied grenst aan het gebied dat is aangewezen als toekomstig beschermd stadsgezicht. De in het kader van de Welstandsnota te hanteren uitgangspunten voor het plangebied zijn in paragraaf 3.3 van onderliggend bestemmingsplan nader toegelicht.

2.3.7 Hoogbouwvisie 2019 Rotterdam

Vastgesteld op 16 oktober 2019

In de Hoogbouwvisie 2019 is de hoogbouwzone aangegeven die loopt van het Centraal Station tot aan de Wilhelminapier. Pompenburg en de omgeving van de Rijnhaven horen hier ook bij. Binnen de hoogbouwzone is hoogbouw mogelijk tot maximaal 250 meter hoog. Daarnaast is hoogbouw toegestaan in Feyenoord City, Hart van Zuid en de Alexanderknoop. In de Hoogbouwvisie zijn voorwaarden opgenomen waar hoogbouw aan dient te voldoen. Zo zijn eisen opgenomen voor hoogte in relatie ten aanzien van het maximum aantal bouwlagen, maar ook eisen ten aanzien van wind en bezonning. Hieronder zijn deze eisen nader beschreven.

Hoogte
De benedenverdieping en daarmee de Rotterdamse laag van de hoogbouw wordt zoals beschreven in de visie essentieel beschouwd. De programmering van de Rotterdamse laag moet een bijdrage leveren aan de stedelijke dynamiek en de continuïteit van het stadsbeeld. Denk hierbij aan lobby's voor kantoren, entrees voor woningen, commerciële en maatschappelijke functies.

De hoogte van de Rotterdamse laag verschilt per plek in de stad. Door de Rotterdamse laag onderdeel te maken van het gebouw, is er een goede aansluiting op de aangrenzende gebouwen en stimuleert dit de continuïteit van wanden, straten en pleinen.

De omvang van de bovenbouw wordt door twee invalshoeken bepaald: een percentage voor de maximale oppervlakte van hoogbouw en een absolute maat, gebaseerd op het programma (wonen of kantoren). Naar boven toe zal de hoeveelheid oppervlakte afnemen. Door beperkingen op te leggen aan hoogbouw, gerelateerd aan de maximale omvang van de bouwkavel, is er meer ruimte in de onderbouw om de utilitaire zaken een goede plek te geven in het gebouw. Hierdoor is er meer ruimte om de ambitie van de stad op ooghoogte goed vorm te geven.

Boven de Rotterdamse laag (onderbouw grofweg tussen 15 tot 25 meter) mag maximaal 50 procent van de totale onderbouw als toren bebouwd worden. Boven de Rotterdamse laag mag de diagonaal van de toren niet groter zijn dan 56 meter. Door een diagonaal te gebruiken, wordt gestimuleerd dat er daadwerkelijk torens worden gemaakt in plaats van andere gebouwvormen. Bij gebouwen tussen de 70 en 150 meter heeft de toren vanaf 70 meter een diagonaal van 42 meter. De diagonaal wordt berekend over de verst van elkaar afliggende hoeken. Balkons ingesloten door ten minste drie geveldelen worden meegerekend.

Wind
Om ervoor te zorgen dat het windklimaat binnen de grenzen blijft, zijn aan de voorkant van het ontwerpproces oriënterende windonderzoeken verplicht. Deze metingen worden op basis van volumestudies gedaan en geven een eerste beeld waar zich mogelijke knelpunten bevinden. Vorm, materiaal en hoogte kunnen op deze manier in een vroegtijdig stadium onderzocht worden en de uitkomsten kunnen worden meegenomen in het ontwerpproces.

De finale check gebeurt door middel van een windonderzoek op basis van het definitief ontwerp. Voor het windonderzoek moet de norm NEN-8100 worden gebruikt.

Zon
Bij het toevoegen van hoogbouw moet er in ieder geval duidelijk zijn in hoeverre het nieuwe volume extra schaduw in de stad geeft. Per plek kan de invloed van extra schaduw anders beoordeeld worden.

Om onderscheid te maken in de eisen die worden gesteld aan plekken in de stad en hoeveel vermindering er mag optreden in zonuren, zijn twee typen ruimtes gedefinieerd. Op plekken die zijn aangewezen als zogenaamde sunspot, mag géén vermindering van zonuren optreden binnen de aangewezen tijden. Daarnaast zijn er representatieve ruimtes waar zon belangrijk is, maar waar wel enige vermindering in zonuren mag optreden.

Relatie tot het plangebied
Het plan betreft een woontoren van maximaal 154 meter en derhalve zijn voor deze locatie de belangrijkste kwalitatieve eisen uit het hoogbouwbeleid van kracht. De Lumière locatie ligt grotendeels in de hoogbouw-as zone en grenst aan de overgangszone. Het is daarnaast gesitueerd ter plaatse van het

Lijnbaan-ensemble. In de hoogbouw-as wordt een bouwhoogte van maximaal 250 meter toegestaan. Ruimtelijk kan hoogbouw tot 200 meter op deze locatie positief bijdragen aan 1) het versterken van het dynamische beeld van hoogbouw rondom Weena en Hofplein, en 2) het versterken van de ruimtelijke configuratie van het Lijnbaan-ensemble door het introduceren van een sterk contrasterende hoogte. Hierbij vraagt de gemeente extra aandacht voor de plint, collectiviteit, flexibiliteit, sociale veiligheid, buitenruimten, inclusiviteit en het daklandschap. Het bestemmingsplan geeft ruimte voor hoogbouw die aan de hoogbouweisen uit de hoogbouwvisie voldoet. Zo zijn beperkingen in bouwvlak en hoogte opgenomen. Daarnaast is een uitgebreide functiemix in de eerste bouwlagen toegestaan.

Figuur 2.11: Uitsnede Hoogbouwvisie, plangebied nabij markering.

Wind

Ten behoeve van de planontwikkeling zijn vele windstudies uitgevoerd, waarbij verdere detaillering een beeld geven van het windklimaat in de nabijheid van het plangebied. In paragraaf 6.9 Windhinder wordt het windklimaat als gevolg van het plan nader beschouwd.

Bezonning openbare ruimte

De hoogbouwvisie heeft nadere regels gesteld met betrekking tot de bezonning van de openbare ruimte. Bij het toevoegen van hoogbouw moet een goed woon- en leefklimaat aanwezig blijven. Per plek kan de invloed van extra schaduw door de hoogbouw anders beoordeeld worden. In de hoogbouwvisie zijn in de directe omgeving Stationsplein en Hofplein gecategoriseerd als 'representatieve ruimte' ('geringe verslechtering toegestaan') en Stadhuisplein als 'Sunspot' ('geen verslechtering toegestaan). In paragraaf 6.8 Bezonning wordt dit nader beschouwd.

2.3.8 Stedelijk Verkeersplan Rotterdam 2017 - 2030+, Aanpak Nul Emissie Mobiliteit, Rotterdamse Mobiliteitsaanpak

Stedelijk Verkeersplan Rotterdam (SVpR), vastgesteld op 11 mei 2017 door de gemeenteraad
Aanpak Nul Emissie Mobiliteit (NEM), vastgesteld op 5 november 2019 door B&W
Rotterdamse MobiliteitsAanpak (RMA), vastgesteld op 20 februari 2020 door de gemeenteraad

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

- de groei en stedelijke verdichting van Rotterdam naar 690.000 inwoners in 2035;
- de economische vernieuwing (Next Economy) en de daarbij horende energietransitie;

- de stedelijke mobiliteitstransitie naar meer fiets en ov-gebruik.

Bovengenoemde ontwikkelingen zijn vertaald in een verschillend aantal kansen en bereikbaarheidsmaatregelen die bijdragen aan Rotterdam als levendige en sterke economische stad. Een goede balans in modaliteiten, oftewel een nieuw evenwicht tussen fietsers, voetgangers, auto's en het openbaar vervoer is daarbij vertrekpunt.

De Rotterdamse MobiliteitsAanpak zal langs de sporen 'volumebeheersing' en 'veranderen' in samenhang met de aanpak Nul Emissie Mobiliteit de mobiliteitstransitie in de bredere zin vormgeven. Het OV krijgt een prominentere rol in het centrum en de RET zal haar vloot volledig verduurzaamd hebben voor 2030. Daarnaast zal langzaam verkeer ruim baan krijgen, wordt parkeren in het centrum verder ontmoedigd en zal de tweejaarlijkse verdubbeling van het aantal beschikbare deelauto's in Rotterdam worden versneld. Verder zullen verschillende instrumenten worden ontwikkeld om de mobiliteitstransitie toegankelijk te maken voor alle bewoners en de stadslogistiek opnieuw in te richten. De nieuwe mobiliteitsmix die ontstaat in het centrum zal niet alleen de luchtkwaliteit verbeteren en geluidshinder drastisch verlagen, maar ook anticiperend inspelen op de mobiliteitsopgaven van een steeds groeiende stad.

Relatie tot het plangebied
Middels voorliggend bestemmingsplan wordt een nieuwe hoogbouwontwikkeling in het plangebied mogelijk gemaakt. Het plangebied is gelegen in de binnenstad van Rotterdam en goed bereikbaar met het openbaar vervoer en per auto. De parkeersituatie en verkeersaantrekkende werking van het plan zijn onderzocht en nader toegelicht in paragraaf 6.11.

2.3.9 Nota Detailhandel 2017

Vastgesteld op 22 en 29 juni 2017 door de Rotterdamse gemeenteraad

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

Stedelijke ambities en spelregels ten aanzien van detailhandel

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

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

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

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

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

de winkelgebieden en op trafficlocaties.
- Voor winkels geldt in de horecanota Rotterdam 2017-2021 de basisvrijstelling.

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.

Relatie tot het plangebied

In de Nota Detailhandel 2017 is het plangebied gelegen binnen de begrenzing van de Binnenstad als winkelgebied. Het centrum van Rotterdam is groter dan het gebied dat vanuit detailhandelsperspectief als de Binnenstad gedefinieerd wordt. Vanuit detailhandelsperspectief is een duidelijke begrenzing van de Binnenstad als winkelgebied belangrijk, zodat optimaal beantwoord wordt aan uitgangspunten van concentratie en profilering. De verschillende delen van de Binnenstad hebben elk een eigen kwaliteit, profiel en dynamiek. Verschillende gebieden kunnen verschillende doelgroepen aanspreken of een ander doel hebben. Door het onderscheid van de gebieden ontstaat een totale binnenstad die verrast en voor verschillende bezoekers kan bieden wat men zoekt. Het is belangrijk dat markt en overheid blijvend inzetten op de kwaliteit en ontwikkeling van de verschillende gebieden. Winkels en winkelontwikkelingen horen bij uitstek in die gebieden. Nieuwe ontwikkelingen buiten deze Binnenstadsgebieden worden waar mogelijk tegengegaan.

Het plangebied is gelegen in het aangewezen winkelgebied in de Binnenstad. Binnen het plangebied is er op dit moment al sprake van detailhandel. Het voorgaande bestemmingsplan staat dit toe en ook in het onderliggende bestemmingsplan wordt hier ruimte voor geboden. Gezien de ligging en de gewenste versterking is dit in lijn met het beleid. Ten opzichte van de bestaande situatie neemt het aantal vierkante meters detailhandel niet toe.

Conclusie

De beoogde ontwikkeling is in lijn met de Nota Detailhandel.

2.3.10 Nota kantoren Rotterdam

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

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

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

Kantorenkoersen per gebied

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

Relatie tot het plangebied

Binnen Rotterdam zijn er verschillende toekomstbestendige vestigingsgebieden voor kantoren, de zogenaamde concentratiegebieden. Uit een provinciale behoefteraming blijkt dat de

concentratiegebieden Central Business District (CBD) en de binnenstad het beste passen bij de behoeften van kantooreigenaren en gebruikers. Vooral het CBD heeft grote groeipotentie.

Op grond van de Kantorenkoers kan geconcludeerd worden dat het Central Business District (CBD) een speciale status heeft in het gemeentelijk kantoorbeleid. In lijn met de provinciale en regionale strategie voor werklocaties wordt het CBD versterkt als toplocatie. Het is de ambitie dat de voorraad kantoren in het CBD in de periode tot 2030 substantieel groeit. In de gebiedskoers zijn de onderstaande ambities en randvoorwaarden voor het CBD vastgelegd.

Ambitie voorraad 2030: forse groei- en verduurzamingsopgave
Vanwege de economische groei en de bevolkingstoename in Rotterdam en regio is uitbreiding van de voorraad gewenst met 80.000 m² t.o.v. de situatie begin 2019. Daarnaast is er ter compensatie van de transformatie nog 100.000 m^2 nieuwe kantoren nodig. Dit is de kans om A-kwaliteit en grotere multi-tenant kantoren (15.000 tot 30.000 m^2, met vloeroppervlakte van 1.500 m^2 en soms meer) toe te voegen voor hoofdkantoren en nieuwe internationale gebruikers. Hoewel bijna 60 procent van de kantorenvoorraad energielabel C of hoger scoort, zal nog circa 400.000 m^2 moeten worden geüpgraded om in 2023 te beschikken over tenminste energielabel C. Voor de nieuwbouw van circa 180.000 m^2 kantoren zijn meer locaties nodig dan in het verleden bedacht. Want grote monofunctionele kantorenprojecten blijken te riskant en dragen vaak ook niet bij aan de gewenste levendigheid van de stad. Rond de grote OV-knopen is weliswaar ruimte, maar liggen ook complexe opgaven m.b.t. mobiliteit, energievoorziening en openbaar gebied. Upgrading van de bestaande voorraad is daarom ook van belang.

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

Conclusie

Het plangebied ligt binnen de grootstedelijke toplocatie voor kantoren en is tevens gelegen op circa 300 meter van het treinstation Rotterdam Centraal. Toevoeging van nieuwe kantoren in het gebied is in lijn met de provinciale en regionale kantorenstrategie. Het bestemmingsplan biedt ruimte aan de realisatie van maximaal 7.700 m^2 bvo kantoor. Het vigerende bestemmingsplan staat reeds kantoor toe ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van kantoor - 1'.

Geconcludeerd kan worden dat het voorgenomen initiatief in lijn is met de Nota kantoren Rotterdam .

2.3.11 Horecanota Rotterdam

In de Horecanota Rotterdam 2017-2021 ligt de nadruk op gebiedsgericht werken, een verdere vereenvoudiging van het vergunningstelsel, verfijning van de regels van handhaving en op stimulering van eigen initiatief.

In de Horecanota 2017-2021 zijn vier ambities opgenomen;

- Samen op zoek naar balans in de wijk: om te zorgen dat Rotterdam een aantrekkelijke, veilige stad is en vooral blijft, wordt gebiedsgericht gewerkt. Ieder gebied kent zijn eigen dynamiek, uitdagingen en ontwikkelopgaven. Daarnaast is het ook nodig om te bekijken hoe de bestaande horeca aansluit op de behoeften en ambities van de stad als geheel.
- Veerkrachtige binnenstad: Rotterdam heeft een aantrekkelijke binnenstad voor winkelend publiek en een gevarieerd horeca-aanbod dat aansluit op de zakelijke markt, op de wensen van (buitenlandse) bezoekers en een belangrijke bijdrage levert aan een aantrekkelijke woonomgeving voor bewoners. Rotterdam ontwikkelt de binnenstad als een vitale kwaliteitsplek voor ontmoeting, verblijf en vermaak. Daarom zet de stad zich samen met haar partners in om de binnenstad nog gezelliger en levendiger te maken. Een belangrijk doel daarbij is dat mensen er langer willen verblijven, ook na het winkelen of werken.
- Verantwoord ondernemerschap: Van ondernemers verwachten wij dat zij, nog meer dan een groot aantal al deed, verantwoordelijkheid nemen voor de effecten die hun inrichting en publiek op de omgeving kunnen hebben. Deze verantwoordelijkheid houdt niet op bij de voordeur van de inrichting

of de grens van het terras. Verantwoord omgaan met alcohol, contact onderhouden met de wijkagent en de lokale ondernemersvereniging, het schoon houden van de stoep en het tijdig informeren van de buren wanneer er een feestje plaatsvindt is, naast goed fatsoen, de verantwoordelijkheid die we van Rotterdamse ondernemers verwachten. Het is de manier waarop we de schaarse ruimte van de stad met elkaar delen.

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

Aanpak

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

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

Relatie tot het plangebied

Naast onder andere wonen, kantoor, maatschappelijk en commerciële voorzieningen geeft het bestemmingsplan ruimte voor horeca. In winkelgebieden, in het bijzonder de binnenstad en grote centra, zijn onder andere de horeca- en leisurefuncties van groot belang. De beleving en aantrekkelijkheid worden bepaald door een goede mix van functies, die elkaar versterken. Het voorliggende bestemmingsplan sluit aan op dit beleid door een dergelijke mix te bieden van functies in het gebouw, die het voor consumenten de moeite waard maken om er te verblijven.

Conclusie

Het plan is in lijn met de Horecanota Rotterdam.

2.3.12 Horecagebiedsplan centrum 2022-2024

Vastgesteld op 18 februari 2022 door B&W

Om te zorgen dat Rotterdam een aantrekkelijke, veilige stad is en vooral blijft, wordt gebiedsgericht gewerkt. Dit is een van de uitgangspunten uit het coalitieakkoord en het programma #Veilig010. 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 en/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 is zowel een visie- als uitvoeringsdocument. Dat wil zeggen dat enerzijds op basis van de aard en het karakter van het gebied het perspectief voor de ontwikkeling van horeca in de komende jaren wordt geschetst. De ruimtelijke ontwikkeling, de economische stand van zaken c.q. het vestigingsklimaat en de veiligheidssituatie worden hierin meegenomen. Anderzijds wordt ook aangegeven hoe die ontwikkeling concreet vormgegeven en uitgevoerd kan worden.

<u>Exploitatie categorieën</u>

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

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

Categorie 1 (licht)
Inrichtingen die in aanvulling op de voor hen geldende categorie 0:

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

Categorie 2 (regulier)
Inrichtingen die in aanvulling op categorie 1:

- geopend zijn vóór of vanaf 07.00 tot 01.00 / 02.00 uur
- een terras exploiteren van 07.00 tot 01.00 / 02.00 uur;
- en/of kansspelautomaten aanwezig hebben;
- en/of amusement aanbieden, anders dan door middel van twee kansspelen;
- en/of gelegenheid bieden tot het roken van rookwaar met gebruikmaking van waterpijpen (shisha);
- en/of gelegenheid bieden tot het uitvoeren van seksuele handelingen anders dan tegen betaling.

Categorie 3 (middelzwaar)
Inrichtingen die in aanvulling op categorie 2:

- 24 uur geopend zijn;
- óf meer dan achtergrondmuziek willen produceren.

Categorie 4 (zwaar)
Inrichtingen die in aanvulling op categorie 3:

- 24 uur geopend zijn;
- en meer dan achtergrondmuziek willen produceren;
- en/óf zaalverhuur aanbieden (minder dan 2500 bezoekers).

Categorie 4+ (buiten categorie)
Inrichtingen die in aanvulling op categorie 4:

- grootschalige evenementen faciliteren (meer dan 2500 bezoekers)

Exploitatievergunning: activiteiten

Binnen een horeca-inrichting kunnen verschillende activiteiten worden uitgevoerd. Het kan gaan om het verstrekken van etenswaren (restaurantfunctie), maar ook om het gelegenheid bieden tot amusement en ontspanning, bijvoorbeeld in de vorm van kansspelautomaten of roken van rookwaren met behulp van waterpijpen. Op de exploitatievergunning staat aangegeven welke van onderstaande activiteiten in het horecabedrijf zijn toegestaan. Sommige combinaties van activiteiten zijn niet mogelijk. Hoe zwaarder de gekozen activiteiten, hoe groter de impact van de horeca-inrichting op de openbare orde en het woon- en leefklimaat in de omgeving van de inrichting. Van ondernemers die horecabedrijven exploiteren in de zwaarste horecacategorie wordt dan ook een grote verantwoordelijkheid gevraagd. Ook de toets die plaatsvindt bij een aanvraag van een vergunning voor een zware categorie is zwaarder.

De volgende activiteiten worden onderscheiden:

1. binnenruimte (oppervlakte in m2)
2. terras (oppervlakte in m2)
3. ochtendhoreca: openingstijden binnen van 04.00 tot 23.00 uur
4. daghoreca: openingstijden binnen van 07.00 tot 23.00 uur
5. avondhoreca:
   openingstijden binnen van 07.00 tot 01.00 uur op zondag t/m donderdag
   openingstijden binnen van 07.00 tot 02.00 uur op vrijdag en zaterdag
6. nachthoreca: vrije openings- en sluitingstijden (24-uur)
7. gebruik terras van 07.00 tot 23.00 uur
8. gebruik terras van 07.00 tot 01.00 uur zondag t/m donderdag
   gebruik terras van 07.00 tot 02.00 uur op vrijdag en zaterdag
9. verstrekken van direct voor consumptie geschikte etenswaren voor gebruik ter plaatse en/of het verstrekken voor gebruik elders (afhaal)
10. verstrekken van niet-alcoholhoudende drank
11. verstrekken van alcoholhoudende drank (tevens Alcoholwetvergunning vereist)
12. het ten gehore brengen van meer dan achtergrondmuziek
13. beschikbaar stellen van de inrichting voor evenementen georganiseerd door derden voor maximaal 2500 bezoekers (zaalverhuur)
14. beschikbaar stellen van de inrichting ten behoeve van grootschalige evenementen voor meer dan 2500 bezoekers
15. gelegenheid bieden tot het roken van rookwaar met gebruikmaking van waterpijpen (shisha)
16. aanwezig hebben van maximaal twee kansspelautomaten (aanwezigheidsvergunning volgens de Wet op de Kansspelen vereist)
17. gelegenheid bieden tot het uitvoeren van seksuele handelingen anders dan tegen betaling (ontmoetingsplekken)
18. aanbieden van amusement, anders dan door middel van maximaal twee kansspelautomaten.

Onvergunde horeca

In Rotterdam bestaan meerdere categorieën exploitatievergunningen. De aard van de activiteiten die in de horeca-inrichting worden aangeboden bepaalt welke categorie vereist is. 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 ordeningswet en de Alcoholwet nu eenmaal verschil zit tussen deze vormen van zeer lichte en/of ondersteunende horeca, onderscheiden we in Rotterdam drie varianten die vrijgesteld van de vergunningplicht mogen exploiteren; aangegeven als exploitatiecategorie 0.

Het betreft:

- Basis vrijstelling (0.1)
- Vrijstelling met horecabestemming (0.2)
- Vrijstelling voor bijzondere objecten en instellingen (0.3)

Relatie tot het plangebied

In het Horecagebiedsplan is over onderhavig plangebied het volgende opgenomen:

Gewenste ontwikkelrichtingtoekomstige ontwikkelingLumièretoren

Het proces tot herontwikkeling van het complex waar ooit de bekende bioscoop Lumière was gevestigd, op de hoek van de Kruiskade en de Lijnbaan is inmiddels gestart. De ontwikkeling voorziet in ongeveer 400 huurappartementen, een hotel, kantoren, maatschappelijke voorzieningen, bedrijfsruimten, winkels en horeca.

In het gebouw van de voormalige bioscoop zijn nu nog winkels, horeca en een sportschool gevestigd. De herontwikkeling omvat de bouw van een toren van circa 200 meter hoog aan de Lijnbaanzijde en een afwisseling van bebouwing, hofjes en een route door het Lijnbaanhof. Het plan combineert wonen, ondernemen en recreatie. Er wordt gekeken naar meer groen en naar meer verblijfsruimte buiten, bijvoorbeeld op daken en terrassen.

Vooralsnog is de start bouw gepland in 2023, waardoor de oplevering niet binnen de geldigheidsduur van dit horecagebiedsplan zal vallen. Vooruitlopend op het nieuwe beleid, kan al wel worden aangegeven dat voor de Lumièretoren gewenst is om als volgt horeca te kunnen ontwikkelen:

Nieuwe inrichtingen:	Ontwikkelen tot en met categorie 2, m.u.v. act. 3, 15, 16, 17 en 18. *Dakterras kan alleen i.c.m. act. 7.*
Vrijgesteld van de vergunningplicht:	0.1 toegestaan

Figuur 2.12: Uitsnede Horecagebiedsplan Centrum 2022-2024.

In dit bestemmingsplan is gekozen om de volgende onderverdeling aan te houden:

- Daghoreca. Horecainrichtingen die tussen 07.00 uur en 23.00 uur geopend mogen zijn, die achtergrondmuziek ten gehore brengen en die al dan niet een terras exploiteren, met uitzondering van: het bedrijfsmatig exploiteren van zaalaccommodatie. De openingstijden van het terras zijn strikter dan de openingstijden van de inrichting.
- Avond- en nachthoreca. Horecainrichtingen die 24 uur per dag geopend mogen zijn, die inpandig niet meer dan achtergrondmuziek mogen produceren en die al dan niet een terras exploiteren gedurende beperkte openingstijden waar alleen achtergrondmuziek ten gehore mag worden gebracht, met inbegrip van het bedrijfsmatig exploiteren van zaalaccommodatie.

Het betreft horeca die in lijn is met de gewenste ontwikkel richting zoals vastgelegd in het

horecagebiedsplan en is daardoor passend binnen de omgeving. Het een en ander is vastgelegd in de regels van dit bestemmingsplan.

Conclusie

Het plangebied van Lumière, is gelegen binnen het gebied waar de beoogde type horeca wordt voorzien. Het plan is hiermee in lijn met het Horecagebiedsplan centrum.

2.3.13 Hotelbeleid Rotterdam 2021

Vastgesteld in september 2021

Het gemeentelijk Hotelbeleid "Wakker worden in een wereldstad" (2021) kent vier 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 ambities van Rotterdam;
- Aan nieuwe initiatieven wordt pas medewerking verleend als aangetoond is dat er sprake is van draagvlak (economisch en maatschappelijk) en daarmee aannemelijk is dat de impact op gebieden aanvaardbaar is. Een nieuw hotel is kansrijk als de locatie positief scoort op een aantal onderdelen. Daarnaast dient bij de exploitatie en bouw rekening te worden gehouden met de groei van werkgelegenheid (sociaal ondernemen) en leefbaarheids- en duurzaamheidsaspecten (certificaten, energielabels).

Relatie tot het plangebied

Het hotelbeleid onderscheidt zes type hotels op basis van functie, omvang en faciliteiten. Op basis van deze specifieke kenmerken zijn deze hotels gekoppeld aan passende gebieden middels de Beleidskaart Ontwikkeling Hotelvestiging. Op de voorziene locatie zijn de volgende type hotels mogelijk:

- Type A: Kleinschalig (tot 40 kamers) en authentiek
- Type B: Zakelijke en toeristische kenmerken (vanaf 100 kamers)
- Type E: Short Stay en appartementenhotels
- Type F: Hostels en Podhotels

In aansluiting op het horecabeleid en het toeristisch beleid, wordt gericht op kwaliteit. Daarbij is het doel om de balans tussen levendigheid en leefbaarheid te behouden. De bestaande hotelmarkt drukt vooral op de binnenstad. Om een te grote druk en het ontstaan van een monocultuur te voorkomen, stimuleert de gemeente spreiding naar andere gebieden in de stad. Onder voorwaarden is toevoeging van hotels in de binnenstad, passend bij het gebiedsprofiel, toegestaan. De Lumière ontwikkeling in het Central Business District is door de omvang en de ligging geschikt voor toevoeging van een hotel. De grootte van het hotel dient is in balans met het overige programma in de ontwikkeling, domineert niet en bestaat uit maximaal 180 kamers (type B). Het is wel van belang dat de vergader en congresfaciliteiten ondergeschikt zijn aan hotelfunctie. Echte congreshotels zijn alleen mogelijk in directe nabijheid van congreslocaties Ahoy, Doelen en Van Nellefabriek. De vergader- en congresfaciliteiten zijn beoogd als ondergeschikt aan de hotelfunctie en dit aspect vormt derhalve geen belemmering.

Het Central Business District (CBD) heeft in het hotelbeleid een aparte status. Voor het CBD geldt een maximale toevoeging van 1.500 kamers ten opzichte van het aanbod op peildatum 1 januari 2021. De hotelontwikkeling in het plangebied past binnen de grenzen van dit ontwikkelplafond. Het bestemmingsplan geeft ruimte voor een hotel dat niet domineert in het programma, maar in balans is met de overige functies. De vergader- en congresfuncties zijn ondergeschikt aan de hotelfunctie toegestaan.

Conclusie

Het bestemmingsplan Lumière biedt ruimte voor een hotelfunctie die volgens het hotelbeleid in het gebied is toegestaan.

2.3.14 Afwegingskader bezonning

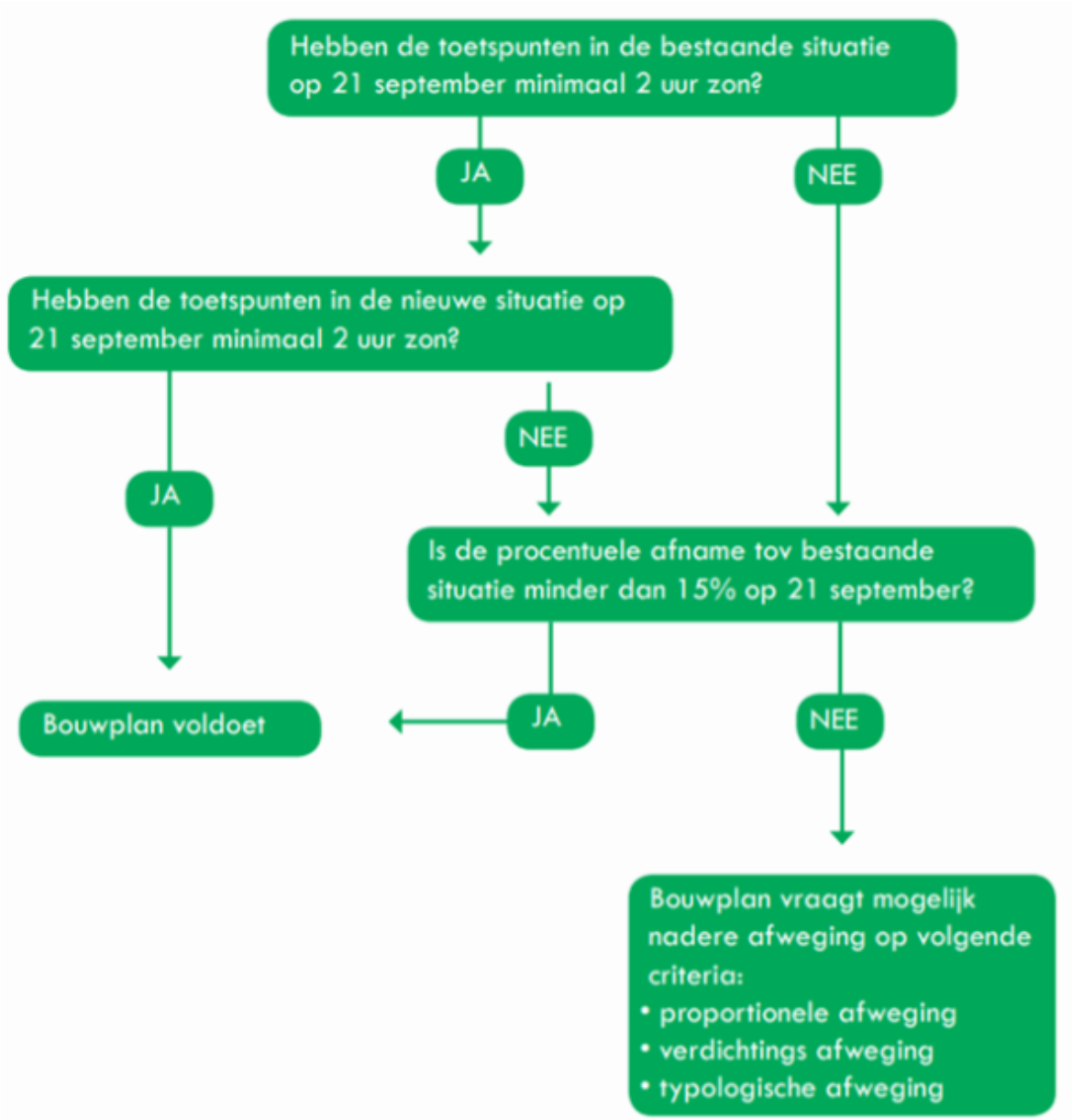
Vastgesteld op 9 september 2021 door de gemeenteraad

In het Afwegingskader bezonning zijn kaders gesteld voor de effecten van bezonning van gevels van bestaande woningen als gevolg van nieuwe ontwikkelingen die met een bestemmingsplan mogelijk worden gemaakt. Nieuwe ontwikkelingen die 1,5 maal hoger zijn dan de gemiddelde hoogte binnen 1 maal de straal van de hoogte van die ontwikkeling, worden aan een stappenplan getoetst. Dat geldt ook voor nieuwe ontwikkelingen hoger dan 10 meter die liggen op een binnenterrein. Aan de hand van dat stappenplan wordt beoordeeld of de ontwikkelingen voldoen aan de gestelde kaders voor bezonning op bestaande woningen.

Relatie tot het plangebied

Om tot een goed evenwicht te komen tussen het beschermen van de kwaliteiten van de bestaande stad én het mogelijk maken van nieuwbouw in de stad, is er gekozen voor een afwegingskader. Het Afwegingskader bezonning is een kader voor heel Rotterdam.

Het Afwegingkader hanteert 21 september als meetdatum en heeft als uitgangspunt minimaal 2 uur zon voor een woning. In eerste instantie wordt er kwantitatief gekeken naar de effecten op het aantal zonuren. Mochten er desondanks nog steeds toetspunten zijn die niet voldoen aan de uitgangspunten, dan kan er als laatste stap ook een kwantitatieve afweging gemaakt worden. Het stappenschema ziet er als volgt uit:



Figuur 2.13: Afwegingskader bezonning.

Indien de laatste stap (stap 3) aan de orde is, dient een afweging gemaakt te worden of de voordelen van het nieuwbouwplan opwegen tegen de afname van bezonning van bestaande woningen. Daarbij moet deze afname afgewogen worden tegen de belangen van de nieuwbouw. Hierbij gaat het over een 'proportionele afweging', een 'verdichtingsafweging' en een 'typologische afweging'. Een besluit in deze stap kan op basis van één of een combinatie van deze drie afwegingen genomen worden.

Conclusie

De nieuwe ontwikkeling dient te voldoen aan het Afwegingskader. Dit wordt beschouwd in paragraaf 6.8.

2.4 Conclusie

Ten aanzien van het Rijks-, provinciaal, regionaal en gemeentelijk beleid, wordt geconcludeerd dat het bestemmingsplan in lijn is met de beleidsvoornemens. Het mogelijk maken van woningen ter plaatse van het plangebied komt tegemoet aan de woonvraag in Rotterdam. De appartementen sluiten aan bij de gemeentelijke ambities om een woningvoorraad binnenstedelijk te vergroten. De beoogde ruimte voor voorzieningen (zoals detailhandel, kantoor, dienstverlening, cultuur en ontspanning) zorgt voor een goede inpassing en kwaliteitsverbetering in het centrum van Rotterdam.

Hoofdstuk 3 Beschrijving van het plangebied

3.1 Betekenis en ligging

De Lumière ontwikkeling ontleent haar naam aan de 'Lumière bioscoop' uit de wederopbouwperiode die prominent het kruispunt markeerde tussen de historische Kruiskade en de Lijnbaan. De bioscoop referreerde naar het het bruisend uitgaansleven van het vooroorlogse Rotterdam in deze omgeving.

Schakel tussen RCD en Lijnbaan

Het gebied ten zuiden van Weena tot aan de Kruiskade heeft twee gezichten. Het is overwegend in de late wederopbouwperiode ontstaan en is daarom verbonden aan de architectuur en de hoog stedelijke programma mix (wonen, cultuur, shopping en uitgaan) van het Lijnbaan-ensemble. Maar door het grote aantal kantoorgebouwen en de architectonische samenhang van de gebouwen aan Weena sluit het ruimtelijk en programmatisch ook aan op het ontwikkelingsgebied Rotterdam Central District (RCD).

Geschiedenis

Het bouwblok, waarin het plangebied zich bevindt, is ontstaan in verschillende periodes. Het flatgebouw City House stamt uit de late wederopbouwperiode en maakt onderdeel uit van het Rijksmonument Lijnbaan-ensemble. De overige bebouwing is later ontstaan, maar toont een aantal kernwaarden die voortkomen uit het stedenbouwkundig concept van het Lijnbaan-ensemble, zoals de volumeopbouw en de openbare expeditiestraten.

Het Lijnbaan-ensemble behoort tot de internationaal erkende topmonumenten van wederopbouwarchitectuur, in het bijzonder vanwege de sterke ensemble-waarden en uitgebalanceerde groepering van 'familiale' volumes in een open structuur. Het is het meest invloedrijke en bekende voorbeeld van een winkelcentrum uit de naoorlogse periode in Nederland, uniek in opzet, programma, plattegrond en vormgeving. Dit modernistische ensemble van losse winkel- en woonblokken als een samenhangend 'stedelijk interieur' staat symbool voor de krachtig georkestreerde wederopbouw van het in de Tweede Wereldoorlog verwoeste stadshart.

Het Lijnbaan-ensemble geldt, samen met gebouwen als het Groothandelsgebouw, het Bouwcentrum en het Stationspostkantoor als hét symbool van de naoorlogse wederopbouw van het Rotterdams stadshart, ontstaan vanuit publiek-private samenwerking en vanuit een modernistische visie op grootstedelijke centrum-ontwikkelingen, waarin gewerkt, gewoond, gerust en gewinkeld wordt met alles op zijn ideale plek.

Huidige situatie en ontsluiting

Het bouwblok wordt omgrensd door ongelijksoortige straten met hun eigen opbouw: de autovrije winkelpromenade Lijnbaan en de (mede) autostraten Karel Doormanstraat, Weena-Zuid en Kruiskade.

In het oosten grenst de ontwikkelingslocatie aan de Lijnbaan. Dit noordelijke deel van de Lijnbaan sluit aan op het voetgangersgebied van de winkelpromenade maar maakt geen onderdeel uit van het monumentale ensemble. Deze noordelijke 'kop' van de Lijnbaan is een belangriijk onderdeel van de langzaam verkeer route naar Weena en RCD en vormt een overgangszone in de hoogteontwikkeling van de aangrenzede gebouwen en in de programmering.

Aan de zuidkant loopt de Kruiskade als eenrichtingsstraat vanaf de Coolsingel naar het Schouwburgplein en kenmerkt zich door een mix van winkels, hotels en dag- en nachthoreca. Op het markante kruispunt van de Kruiskade en de Lijnbaan stond ooit de beeldbepalende Lumière bioscoop.

Aan de westkant vormt de Karel Doormanstraat als tweerichtingsstraat vanaf Weena de hoofdontsluiting van het gebied. Hier liggen de entrees naar de voormalige Baja Beachclub, het Lijnbaanhof en de parkeergarage van het Maaskantgebouw (The Core) en de Doelen. De straat heeft op hoogte van de ontwikkelingslocatie een functioneel en weinig aantrekkelijk karakter.

Aan de noordkant van het bouwblok ligt Weena Zuid, een rustige, vooral voor expeditie doeleinden gebruikte, straat zonder directe verbinding naar de ontwikkelingslocatie.

3.2 Archeologie

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

De gemeente Rotterdam bezit een Archeologische Waardenkaart (AWK) en een vastgestelde lijst met Archeologisch Belangrijke Plaatsen (ABP's), die opgenomen zijn in de gemeentelijke archeologieverordening. Genoemde beleidsinstrumenten moeten een tijdige en volwaardige inbreng van archeologische belangen bij ruimtelijke ontwikkelingen waarborgen. Dit instrumentarium sluit aan op en komt mede voort uit het rijksbeleid en het provinciale beleid dat naar aanleiding van het Europese 'Verdrag van Malta' is ontwikkeld.

De Erfgoedwet bundelt bestaande wet- en regelgeving voor behoud en beheer van het cultureel erfgoed in Nederland. De wet regelt tevens de bescherming van archeologisch erfgoed in de bodem. De uitvoering van de Erfgoedwet en de integratie van archeologie en ruimtelijke ordening is een primair gemeentelijke opgave. De Erfgoedwet is een voorloper op de Omgevingswet, welke naar verwachting in 2023 in werking treed.

Relatie tot het plangebied

Het plangebied is aangewezen als gebied met een zeer hoge archeologische verwachting en kent op grond van het vigerende bestemmingsplan "Lijnbaankwartier - Coolsingel" de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 3'. Aangezien de beoogde werkzaamheden vermoedelijk dieper reiken dan 1,5 meter beneden maaiveld en tevens een terreinoppervlak groter dan 200 m^2 beslaan, geldt een vergunningplicht waarbij een archeologisch rapport dient te worden overlegd. Om de beoogde ontwikkeling mogelijk te maken, dient de archeologische waarde in voldoende mate te zijn vastgesteld.

Door Archeologie Rotterdam (BOOR) is een plantoets uitgevoerd waarbij is vastgesteld dat een vooronderzoek dient te worden uitgevoerd. Onderzoek dient te bestaand uit een bureauonderzoek en een inventariserend veldonderzoek door middel van (mechanische) grondboringen. Het onderzoek zal worden uitgevoerd op het moment dat de bodem toegankelijk is en het bouwplan is uitgewerkt. Daarom wordt in dit bestemmingsplan de archeologische dubbelbestemming overgenomen en verankerd in de planregels. Zodoende is de bescherming van archeologische waarden geborgd.

3.3 Stadsgezichten en Monumenten

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 Monumentenverordening Rotterdam 2010. Daarnaast krijgen rijks beschermde stadsgezichten, wederopbouwaandachtsgebieden en beeldbepalende panden op de verbeelding en in de regels van het 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 Monumentenverordening Rotterdam 2010. Bij een monument gaat het om één gebouw of complex, zowel buiten als van binnen. Voor een Rijksmonument geldt dat het object ten minste vijftig jaar oud moet zijn. Als vanzelfsprekend is het verboden om wijzigingen aan te brengen aan een beschermd monument zonder vergunning.

Beschermde stadsgezichten (BS)

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

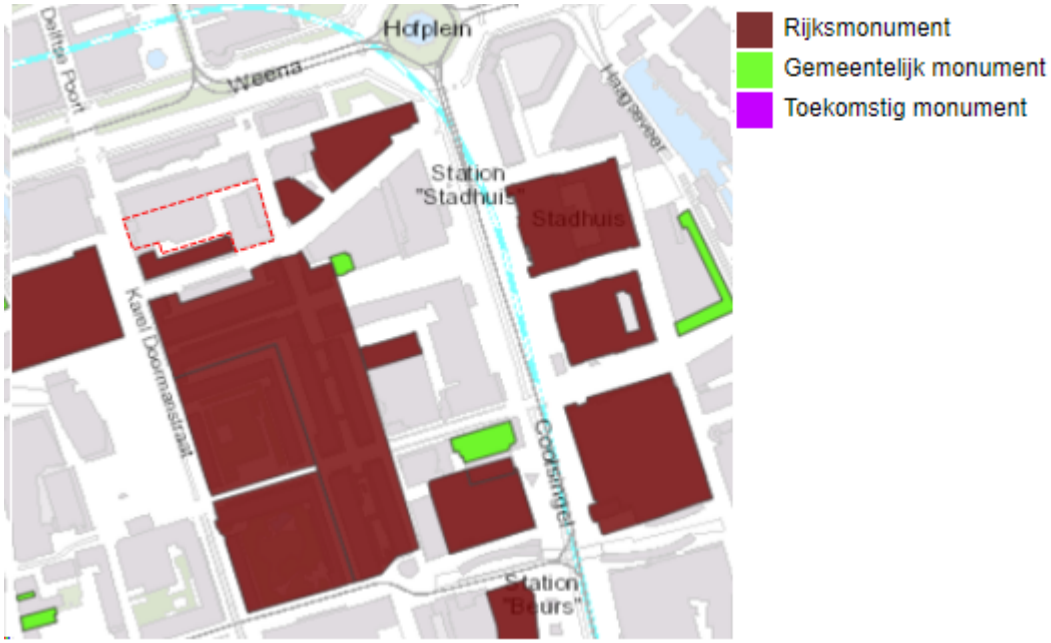
Naast de van rijkswege beschermde stadsgezichten kent Rotterdam twee wederopbouwaandachtsgebieden van nationaal belang. Verder heeft de gemeente in de binnenstad een aantal wederopbouwaandachtsgebieden met een waardevolle samenhang tussen het stratenplan, de invulling van de bouwblokken en de architectuur. Bij nieuwe ontwikkelingen dient bekeken te worden hoe deze historische kwaliteiten kunnen worden behouden. Betreffende gebieden hebben geen 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.

Relatie tot het plangebied

Het plangebied grenst direct aan een Rijksmonument 'Lijnbaanensemble' van het bouwjaar 1953, monumentnummer: 530605. Binnen het plangebied zelf zijn geen monumenten gelegen.



Figuur 3.0: Uitsnede monumentenkaart, plangebied bij benandering omlijnd.

Het Rijksmonument Lijnbaan-ensemble geldt, samen met onder meer het Groothandelsgebouw, als hét symbool van de naoorlogse wederopbouw van het Rotterdams stadshart. De Lijnbaan is een modernistisch ensemble van losse winkel- en woonblokken en een samenhangend ‘stedelijk interieur’. Onderstaand figuur betreft de Lumière bioscoop op de hoek van de van Lijnbaan/Kruiskade.

Figuur 3.1: Lumière bioscoop op de hoek van de van Lijnbaan/Kruiskade.

De Lumière-locatie bevindt zich tussen de stedenbouwkundige ensembles van Coolsingel/Stadhuisplein, Lijnbaan en Weena. Van elk van die structuren zijn in het verleden cultuurhistorische verkenningen opgesteld en ruimtelijke analyses gemaakt. Door zijn positie valt de Lumière-locatie in die studies bijna letterlijk van de kaart. Het is een witte vlek tussen gebieden die minutieus in kaart zijn gebracht en derhalve is ten behoeve van de Lumière locatie een cultuurhistorisch onderzoek en waardestelling uitgevoerd. Dit onderzoek richt zich primair op de locatie van Lumière in relatie tot de omringende stedenbouwkundige systemen en ensembles – met het doel om de plek onderbouwd te typeren in zijn cultuurhistorische kenmerken en kwaliteiten. De rapportage is als bijlage 3 aan het plan toegevoegd.

Historische ontwikkelschets Lumière

Begin jaren vijftig werd de locatie naast Cityhouse bestemd voor de bouw van bioscoop Lumière, die door het City Concern werd geëxploiteerd. Architecten A. Krijgsman en A. Bodon maakten het ontwerp (1954): een glazen doos met een lamellengevel, op de hoek verbijzonderd met een luifel en overhoekse entree. Aan de Kruiskade was de foyer van de bioscoop, langs de Lijnbaan waren ‘voorzetwinkels’ tegen de bioscoopzaal aan gezet. Cityhouse en Lumière vormden een doorgaande plint van de Lijnbaan tot de Karel Doormanstraat, waarbij in Lumière een klein tussenlid was opgenomen in de vorm van een iets teruggelegde hal voor de nooduitgang. De bioscoop werd in 1955 in gebruik genomen.

Figuur 3.2: Lumière theater.

Ruimtelijke analyse - Lumière gebouw

Stedenbouwkundig is Lumière een sleutellocatie aan de Kruiskade, als onderdeel van verschillende ensembles tegelijk. Lumière is een van het kwartet bioscooptheaters van de Kruiskade, onderdeel van de winkelbebouwing aan de Lijnbaan en direct aangesloten op de voorzieningenplint van Cityhouse. Lumière paste binnen het concept voor het Hotelplan aan het Weena. De eigenheid van dit gebouw dat overal zo vanzelfsprekend bij hoort, lag met name in de overhoekse entree op de hoek Kruiskade-Lijnbaan en de voor een bioscoop uitzonderlijke transparante uitstraling. Na verbouwingen in 1974 en 2004 resteert niet zoveel van het oorspronkelijke gebouw. De beide gevels aan de Lijnbaan (de expeditiestraat) zijn redelijk gaaf bewaard, maar weinig meer dan blinde gemetselde wanden. Ook het volume en het casco bleven herkenbaar, maar de interieurs en gevels zijn onherkenbaar verbouwd.

Kernwaarden Lumière

De cultuurhistorische betekenis van Lumière en zijn omgeving laat zich in vijf kernwaarden beschrijven. Hierbij gaat het om stedenbouwkundige en architectonische kenmerken en ontwerpprincipes die het gebied hebben gemaakt tot wat het is, alsmede om waarden die later zijn ontstaan door het gebruik. Deze principes zijn hiervoor in de ruimtelijke en conceptuele analyse beschreven. De kernwaarden duiden het karakter van de plek.

1. Historisch gelaagd en ruimtelijk divers
2. Venster op de wereld
3. Lasnaad tussen de grote ensembles
4. Staalkaart van Wederopbouw
5. Hoogstedelijk bouwblok

Op de hoek Kruiskade-Lijnbaan, iets terug gelegen,is een toren voorzien van 154 meter. De toren met een naar omhoog strevend karakter is een stapeling, eerst kantoren, daarboven een hotel en dan in het grootste gedeelte woningen. Minstens zo belangrijk als de toren is de voet van het complex. Parallel aan de Kruiskade komt een doorsteek van de Lijnbaan naar het gebied van concertgebouw de Doelen. Deze verbinding wordt uitgevoerd als een levendige open passage. De plaats van de voormalige bioscoop Lumière en het gebied daarnaast met nu nog achterkanten van gebouwen krijgen een van daglicht voorzien, open bebouwing, met enkel voorkanten, groen en uiteenlopende voorzieningen.

Figuur 3.3: Impressie toekomstige situatie.

De vierkante toren van Lumière komt op een scharnierpunt te staan van drie verschillende delen van de binnenstad die in de hoogbouwzone van Rotterdam tegen elkaar aan liggen. De drie delen binnenstad zijn de Coolsingel met wat daaraan vastzit, het Hofplein met omgeving en het gebied van het Centraal Station. De passage is open en de voet van Lumière is hier niet hoger dan 17 meter. Behalve winkels en kleinschalige horeca zullen hier ook enkele wijkvoorzieningen komen zoals een gezondheidscentrum.

De onderkant van de achterkant van City House, de zuidwand van de doorsteek, krijgt een passage-allure. In dit gebied neemt de 'trommel' van de parkeergarage aan de Karel Doormanstraat ruimte in beslag. Alle dienstverlening aan het Lumière complex, denk aan leveranties en vuilcontainers, blijft niettemin volledig gescheiden van de passage en de andere stedelijke ruimten.

In de buitenlucht van Lumière groeien bomen, struiken en planten. Bij de kantoren op de daken liggen op verschillende hoogten publiek toegankelijke plantsoenen en tuinen. Lumière is samengesteld uit verschillende onderdelen, maar manifesteert zich als een geheel. Dezelfde bekleding van natuursteen is daar niet vreemd aan. Ook de soortgelijke rasters in de gevels waarin de ramen van vloer tot plafond zijn gevat zorgen voor een herkenbaar gezicht. De sprekende rasters – gevormd door de vloerbanden en penanten met een schaduwvlak van 5 centimeter – in de gevels van het hotel en daarboven van de appartementen zijn dunner uitgevoerd dan die van de kantoren met hun dubbelbrede ramen. De ramen van de toren zijn op wat subtiele uitzonderingen na bijna vierkant evenals de openingen van de inpandige balkons. Tussen alle torengebouwen in Rotterdam krijgt die van Lumière een toets van lichtheid mee. Dat is het effect van de glazen hoeken van het vierkante gebouw. Op de begane grond zorgen hoge puien voor openheid, aan de kant van Kruiskade en Lijnbaan maar zeker ook in de passage. Driedubbel hoog opgaande ramen vormen een uitnodigend gebaar. Een terras aan de voet van de toren onderstreept de openheid.

Hoofdstuk 4 Planbeschrijving

4.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt een beschrijving gegeven van de opzet van het plan, de planologische ontwikkelingen en de juridische planbeschrijving.

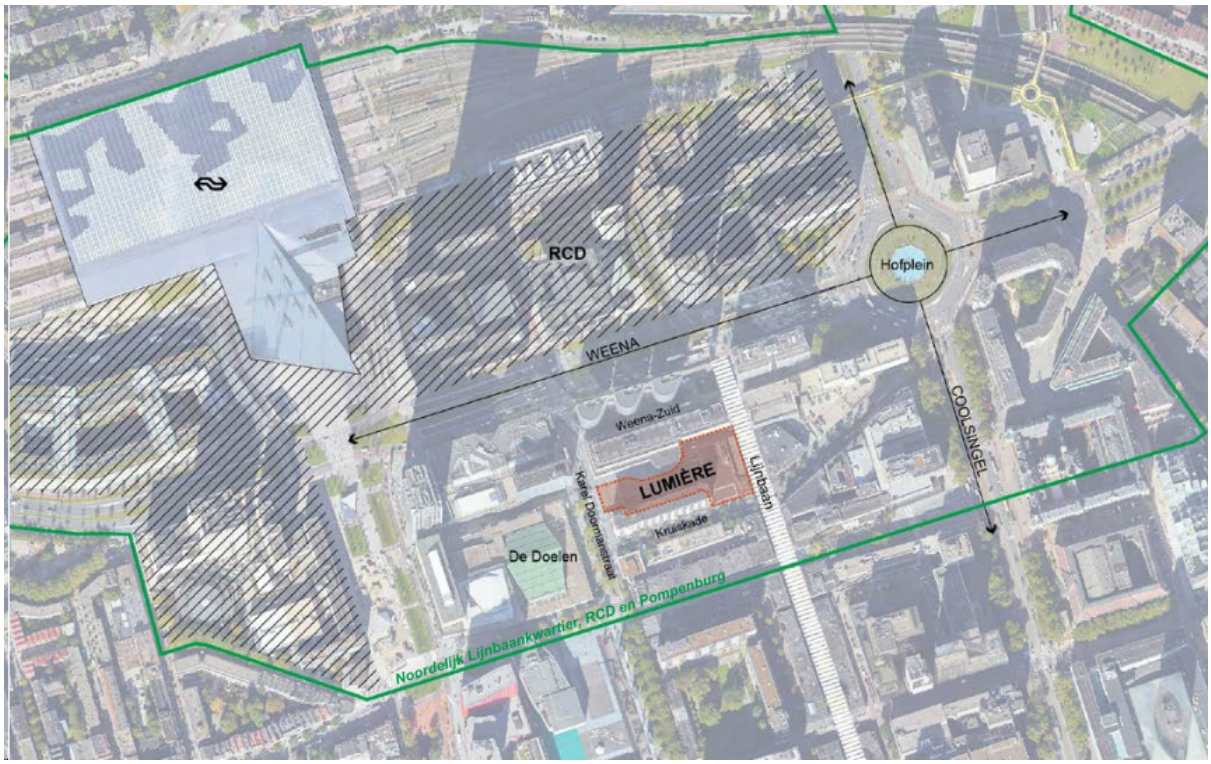
4.2 Opzet van het plan

Voor Lumière is een Nota van Uitgangspunten (NvU) opgesteld, zie ook 2.3.1 Nota van Uitgangspunten Lumière. In de NvU zijn de uitgangspunten voor de herontwikkeling van het plangebied geformuleerd. Ter plaatse van het plangebied wordt een hoogbouwontwikkeling gerealiseerd. De (woon)toren heeft een maximale bouwhoogte van 154 meter.

Figuur 4.0: Impressie toekomstige situatie

De planontwikkeling is uitgewerkt naar aanleiding van de uitgangspunten uit de NvU Lumière. Het plan Lumière sluit aan bij de in de Omgevingsvisie geformuleerde ambities. Er wordt een gebied gerealiseerd met een hoge dichtheid en een aantrekkelijk woon- en werkmilieu. Daarbij wordt aandacht besteed aan de juiste balans tussen reuring van de stad en rust. De woontoren biedt de ruimte voor functiemenging in het gebied. Naast woonruimte en kantoren is er ook plek voor maatschappelijke voorzieningen, horeca en hotel. Deze functies ter plaatse van de locatie zijn zeer aantrekkelijk door de ligging in het centrum van Rotterdam, binnen het Central Business District (CBD) van Rotterdam en ten zuiden van het RCD. Voorzieningen voor dagelijkse benodigdheden zijn op loopafstand gelegen. Ook bus, tram,

metro en het Centraal Station van Rotterdam liggen in de directe nabijheid van het plangebied.



Figuur 4.1 Plangebied in haar context.

Programma

Het bestemmingsplan geeft ruimte aan een programma waarbij verschillende functies naast elkaar mogelijk zijn. De volgende functies zijn gemaximaal toegestaan:

- Bedrijfsruimten: 1.500 m^2 bvo;
- Hotel/ restaurant, bar: 11.600 m^2 bvo;
- Horeca 1.800 m^2 bvo
- Kantoren: 7.700 m^2 bvo;
- Maatschappelijk: 1.600 m^2 bvo;
- Detailhandel: 2.800m^2 bvo;
- Woningen: 333 woningen.

Deze functies zijn afzonderlijk maar in ook in samenhang gemaximaliseerd.

Figuur 4.2: Impressie toekomstige situatie.

4.2.1 MER

Voor dit bestemmingsplan is een MER opgesteld. Vanwege de cumulatie met het nabijgelegen project RISE, zijn de beoogde ontwikkelingen in het MER in samenhang beschouwd.

Voorafgaand aan het MER is een Notitie reikwijdte en detailniveau (NRD) opgesteld, waarin is beschreven op welke wijze de milieueffecten inzichtelijk worden gemaakt. Dit startdocument is verzonden naar de overlegpartners (bestuursorganen) en heeft ter inzage gelegen. Hiermee heeft eenieder de mogelijkheid gekregen om te reageren op de reikwijdte en het detailniveau van het planMER. Het MER, zie Bijlage 4, wordt gelijktijdig met het ontwerpbestemmingsplan formeel in procedure gebracht. Op dat moment vindt ook de wettelijk verplichte toetsing door de Commissie voor de m.e.r. plaats.

Aan de hand van de NvU is het programma en bouwvolume voor het project Lumière bepaald. Binnen het maximaal te bouwen volume is ruimte om te schuiven met de programmatische invulling, zoals hierboven beschreven. Vanwege deze onderlinge uitwisselbaarheid wordt in het MER een tweetal alternatieven onderzocht. Alternatief 1 heeft meer focus op werken, waarbij het programma voor niet-woonfuncties groter is. Bij alternatief 2 ligt de focus meer op wonen met een hoger aantal woningen en een lager programma niet-woonfuncties. De uitgangspunten van beide programma's, RISE en Lumière, zijn in onderstaande figuur weergegeven.

	Alternatief 1: Focus op werken			Alternatief 2: Focus op wonen		
	RISE	*Lumière*	***Totaal***	*RISE*	*Lumière*	***Totaal***
Woningen [aantal]	1.500	420	**1.920**	1.820	520	**2.340**
Kantoorruimte [m²]	30.000	7.700	**37.700**	0	7.700	**7.700**
Hotel [m²]	13.500	200 kamers		10.700	0	**10.700**
Maatschappelijke voorzieningen [m²]	3.000	1.100	**4.100**	2.850	1.100	**3.950**
Commerciële voorzieningen [m²]	5.000	4.500	**9.500**	4.500	4.500	**9.000**

Figuur 4.3: Uitgangspunten programma's RISE en Lumiere voor het MER.

Op basis van de beoordeling die gedaan is in het MER, kan gesteld worden dat de alternatieven weinig onderscheidend van elkaar zijn ten aanzien van de milieueffecten. Ofwel het alternatief gefocust op meer woningen, ofwel het alternatief gefocust op meer niet-woonfuncties (werken), beide hebben een vergelijkbare impact op het milieu. Het enige aspect waarin de beoordeling tussen de twee alternatieven verschilt is bedrijfslawaai (horeca). Dit verschil komt doordat in alternatief 2 meer woningen zijn geprojecteerd in de onderste verdiepingen, terwijl in alternatief 1 deze woningen op een grotere afstand van het bedrijfslawaai worden gerealiseerd.

Waar aanvankelijk gedacht werd dat de verkeersgeneratie van beide alternatieven sterk uiteen zou lopen, is gebleken dat de effecten marginaal zijn. Dit werkt ook door in de verkeersgerelateerde milieuaspecten.

Bij Lumière is er in alternatief 1 (focus op werken) sprake van de ontwikkeling van een hotel. In dit alternatief voldoet de geluidbelasting van bestaande horeca op alle nieuwe woningen aan het Activiteitenbesluit, mits er geluidreducerende maatregelen zijn getroffen. In alternatief 2 (focus op wonen) worden wel de normen uit het Activiteitenbesluit overschreden omdat woningen in dit alternatief in het onderste deel van de toren gelegen zijn. Op lagere hoogte is er sprake van een hogere geluidbelasting op de gevel.

Het heeft ertoe geleid om alternatief 1 voor het plan Lumière als voorkeursalternatief te beschouwen en deze verder uit te werken. Het onderliggend bestemmingsplan is gebaseerd op alternatief 1. De ruimtelijke inpasbaarheid van dit alternatief is nader beoordeeld en de planregels zijn op het alternatief afgestemd. Het bestemmingsplan staat bijvoorbeeld geen woningen toe in de onderste bouwlagen tot een hoogte van 63 meter. De niet geluidgevoelige functies zijn juist in deze onderste bouwlagen voorzien en planologische mogelijk gemaakt.

Overige negatieve milieueffecten zijn veelal in beperkte mate negatief en kunnen middels de mitigerende maatregelen beperkt worden. Onder andere voor geluid, externe veiligheid, luchtkwaliteit, ecologie en gezondheid kunnen maatregelen getroffen worden die een positieve bijdrage leveren.

In onderstaande tabel zijn de resultaten uit het MER samengevat weergegeven per onderwerp. Daarbij zijn de voorgestelde mitigerende maatregelen benoemd en is aangegeven op welke wijze daar in voorliggend bestemmingsplan invulling aan is gegeven.

Onderwerp en effectbeschrijving MER	**Mitigerende maatregelen**	**Toelichting koppeling met bestemmingsplan**
Verkeer en vervoer		

- Inzetten op een modal shift (meer ov- en fietsgebruik en minder autogebruik). Er wordt bijgedragen aan de modal shift door in te zetten op het openbaar vervoer, een streng parkeerbeleid en kwalitatief goede langzaam verkeerverbindingen. In het vervolg van de planvorming kunnen maatregelen worden uitgewerkt die aan deze modal shift bijdragen.	In verband met het toenemende verkeer is het van belang om verder in te zetten op een modal shift (meer ov- en fietsgebruik en minder autogebruik). Er wordt bijgedragen aan de modal shift door in te zetten op het openbaar vervoer, een streng parkeerbeleid en kwalitatief goede langzaam verkeerverbindingen. In het vervolg van de planvorming kunnen maatregelen worden uitgewerkt die aan deze modal shift bijdragen.	In de planregels is een voorwaardelijke verplichting opgenomen voor het aspect parkeren, zodat te allen tijde geborgd is dat wordt voldaan aan het gemeentelijke parkeerbeleid. Bij de verdere uitwerking van de planning (in het kader van de omgevingsvergunning voor het aspect bouwen) wordt aangetoond welke maatregelen daadwerkelijk worden doorgevoerd. Het een en ander is ook nader beschouwd in paragraaf 6.11. In de planregels is een voorwaardelijke verplichting opgenomen voor het aspect parkeren, zodat te allen tijde geborgd is dat wordt voldaan aan het gemeentelijke parkeerbeleid.
Geluid		
- Per ontwikkeling toetsen aan de Wet geluidhinder - Slaapkamers bij voorkeur aan de stille zijde - Rekening houden met de positionering van de (niet-)woonfuncties - Voorkomen/beperking geluidsweerkaatsing van gebouwen - Groenstructuren om geluid te verstrooien - Maatregelen in verband met realisatie woningen De bestaande woningen van City House bepalen de geluidsniveaus die de bedrijven mogen veroorzaken. Om deze beide horecabedrijven niet te belemmeren in hun bedrijfsvoering, dienen maatwerkvoorschriften te worden vastgesteld voor de langtijdgemiddelde beoordelingsniveau' s veroorzaakt door De Beurs en Villa Thalia, ter plaatse van de nieuwe woontoren.	- Op basis van de hoogte van de gecumuleerde geluidbelasting dient geluidisolatie te worden bepaald die benodigd is om in de woningen te kunnen voldoen aan een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. - Per ontwikkeling toetsen aan de Wet geluidhinder - Slaapkamers bij voorkeur aan de stille zijde. - Rekening houden met de positionering van de (niet-)woonfuncties. - Voorkomen/beperking geluidsweerkaatsing van gebouwen. - Groenstructuren om geluid te verstrooien.	Voor de ontwikkeling is een akoestisch onderzoek uitgevoerd. De resultaten hiervan zijn nader beschreven in paragraaf 6.3 van dit bestemmingsplan. Hierin is toegelicht hoe met de beschreven maatregelen is omgegaan. In het ontwerp wordt rekening gehouden met de hoge geluidbelasting. Hiertoe is in de regels van het bestemmingsplan een voorwaardelijke verplichting opgenomen.
Luchtkwaliteit		

- Bebouwing uit te rusten met een goed ventilatie- of filtersysteem, waarvan de inlaat op een locatie van de bron af gepositioneerd is, kan de hoeveelheid luchtvervuiling binnen het gebouw verminderen. - Conform de 'Beleidsregel buitenklimaat; luchtkwaliteit bij scholen en kinderdagverblijven 2012' worden nieuwe scholen en kinderdagverblijven gerealiseerd op een minimale afstand van 100 meter vanaf een rijksweg en 50 meter vanaf een drukke stedelijke weg.	- Bebouwing voorzien van een goed ventilatie- of filtersysteem, waarvan de inlaat op een locatie van de bron gepositioneerd is. - Conform de 'Beleidsregel buitenklimaat; luchtkwaliteit bij scholen en kinderdagverblijven 2012' worden nieuwe scholen en kinderdagverblijven gerealiseerd op een minimale afstand van 100 meter vanaf een rijksweg en 50 meter vanaf een drukke stedelijke weg.	In het kader van de omgevingsvergunning voor het aspect bouwen wordt nader uitgewerkt welk ventilatie- of filtersysteem wordt toegepast. Onderhavig bestemmingsplan staat deze functies niet toe.
Externe veiligheid		
- Centraal en eenvoudig uitschakelbare en afsluitbare ventilatievoorzieningen en luchtbehandelings-installaties - Adequaat van de risicobron af vluchte - Bereikbaarheid en aanwezigheid van voldoende bluswater - Toekomstige bevolking dient geinformeerd te worden over hoe te handelen bij een calamiteit.	- Centraal en eenvoudig uitschakelbare en afsluitbare ventilatievoorzieningen en luchtbehandelings-installatie - Adequaat van de risicobron af vluchten - Bereikbaarheid en aanwezigheid van voldoende bluswater - Toekomstige bevolking dient geïnformeerd te worden over hoe te handelen bij een calamiteit.	Met het uitgevoerde onderzoek externe veiligheid (zie paragraaf 6.6) worden de resultaten uit het MER bevestigd. Vanwege de overschrijding van de oriëntatiewaarde wordt het groepsrisico in dit bestemmingsplan verantwoord en is advies van de VRR ingewonnen. In het kader van de omgevingsvergunning voor het aspect bouwen wordt nader uitgewerkt welk ventilatie- of luchtbehandelingssysteem wordt toegepast.
Gezondheid		
- Maatregelen ter verbetering van groen - Maatregelen om gezonde levensstijl te bevorderen	- Herinrichting van het gebied door verharding te vervangen door groen elementen en waar mogelijk met waterdoorlatende tegels. - Ongezonde eetgelegenheden uitsluiten. - Beperk mogelijkheden voor houtstook. - Barbecues alleen toestaan in speciaal daartoe aangewezen gebieden. - Extra watertappunten in de openbare ruimte aanleggen.	Met het bestemmingsplan is geborgd dat waterberging wordt gerealiseerd en wordt het realiseren van groen in de vorm van daktuinen dakterrassen etc expliciet mogelijk gemaakt.
Water		

- Wateroverlast dient voorkomen te worden. - Wateropvang voor vertraagde waterafvoering is aan te bevelen	- Wateroverlast dient voorkomen te worden. Wateropvang voor vertraagde waterafvoering is aan te bevelen.	In de planregels is een voorwaardelijke verplichting opgenomen waarmee wordt geborgd dat in waterberging moet worden voorzien.
Ecologie		
- Bouwwerkzaamheden zoveel mogelijk buiten het broedseizoen uitvoeren - Rekening houden met maatregelen /rekening houden met broedvogels met niet-jaarrond beschermde neste, de slechtvalk en algemene grondgebonden zoorgdieren relevante beschermde soorten	- Bouwwerkzaamheden zoveel mogelijk buiten het broedseizoen uitvoeren. - Rekening houden met maatregelen /rekening houden met broedvogels met niet-jaarrond beschermde nesten, de slechtvalk en algemene grondgebonden zoogdieren relevante beschermde soorten.	Bij de verdere uitwerking van de plannen zal rekening worden gehouden met de volgens de Wnb van toepassing zijnde zorgplicht. In dat kader zal rekening worden gehouden met de in het MER benoemde aandachtspunten.
Stadsklimaat		
- Nader onderzoek bezonning - Maatregelen ter beperking van windhinder - Maatregelen ter beperking van hittestress	- Nader onderzoek bezonning. - Maatregelen ter beperking van windhinder. - Maatregelen ter beperking van hittestress.	In het kader van dit bestemmingsplan is een bezonningsonderzoek uitgevoerd. Zie hiertoe paragraaf 6.8. Tevens is een windhinderonderzoek uitgevoerd. Dit onderzoek is beschreven in paragraaf 6.9. Hieruit volgt dat de maatregelen die zijn voorzien leiden tot een acceptabel windhinderklimaat. De maatregelen zijn geborgd in de regels. Het bestemmingsplan maakt groen binnen het plangebied mogelijk. De verdere uitwerking ten aanzien van hittestress vindt plaats in het kader van de omgevingsvergunning voor het aspect bouwen.
Energie en circulariteit		

- Het energieconcept moet in de ontwerp- en engineeringsfase nader wordt uitgewerkt om een duurzame energiestrtegie te borgen.	- Het energieconcept moet in de ontwerp- en engineeringsfase nader wordt uitgewerkt om een duurzame energiestrategie te borgen. - Er wordt een plan van aanpak opgesteld over op welke manier wordt gestuurd op waarde-behoud van de bestaande materialen en het reduceren van sloop-/bouwafval. - Ook wordt een Plan van Aanpak opgesteld over de manier waarop invulling wordt gegeven aan de doelen voor circulair bouwen. Hiermee kan goed grip gehouden worden op het behalen van de doelen.	In het kader van de omgevingsvergunning voor het aspect bouwen zal nader worden ingegaan op het energieconcept en de wijze waarop wordt omegaan met het behoud van materialen alsmede het reduceren van bouw- en sloopafval.
Hinder tijdens de bouw		
- Maatregelen ter beperking van tijdelijke verkeerseffecten - Maatregelen ter beperking van stofhinder - Maatregelen ter beperking van geluidhinder - Maatregelen ter beperking van trillingshinder - Maatregelen ter beperking van visuele aspecten - Maatregelen ter beperking overlast door ophoping afval - Maatregelen ter beperking van cumulatieve effecten	- Maatregelen ter beperking van tijdelijke verkeerseffecten. - Maatregelen ter beperking van stofhinder. - Maatregelen ter beperking van geluidhinder. - Maatregelen ter beperking van trillingshinder. - Maatregelen ter beperking van visuele aspecten. - Maatregelen ter beperking overlast door ophoping afval. - Maatregelen ter beperking van cumulatieve effecten.	In het kader van de omgevingsvergunning voor het aspect bouwen zal zoveel mogelijk rekening worden gehouden met de in het MER genoemde maatregelen. Uiteraard met als doel tijdens de bouwfase zoveel mogelijk hinder te voorkomen.

4.3 Juridische planbeschrijving

4.3.1 Centrum - 1

In dit bestemmingsplan heeft het plangebied de bestemming 'Centrum - 1'. gekregen. Binnen deze bestemming worden diverse functies toegestaan, waarvan de omvang is gemaximaliseerd in de specifieke gebruiksregels. Commerciële voorzieningen zijn mogelijk gemaakt in de vorm van bedrijven t/m categorie 2, dienstverlenende bedrijven en horeca. Bovendien worden de functies hotel, kantoor. maatschappelijk en woningen toegestaan. Gebouwen dienen qua bouwhoogte te voldoen aan de opgenomen maatvoeringsaanduidingen. Aangezien windluifels nodig zijn vanwege het windklimaat, zijn deze op de verbeelding aangeduid met een specifieke bouwaanduiding en dient op deze locatie een luifel te worden gerealiseerd. Binnen het plan is Nachthoreca met niet meer dan achtergrondmuziek toegestaan middels een functieaanduiding. In de planregels is een voorwaardelijke verplichting opgenomen om de geluidwering van de gevels van de geluidsgevoelige functie wonen zodanig uit te voeren dat de gecumuleerde geluidsbelasting vanwege de horecabedrijven binnen en buiten het plangebied binnen woningen niet meer bedraagt dan 35 dB(A)-etmaalwaarde. In de planregels en verbeelding zijn daarnaast regels en aanduidingen opgenomen die bepalen welke type horeca is toegestaan en waar terrassen kunnen worden ingericht.

4.3.2 Verkeer - Verblijfsgebied

Binnen de bestemming 'Verkeer - Verblijfsgebied' zijn voorzieningen voor rijdende en stilstaande voertuigen zoals rijstroken, fietspaden en parkeerplaatsen ook mogelijk. De bestemming "Verkeer - Verblijfsgebied" is opgenomen voor de ontsluitingswegen met de bijbehorende trottoirs. En daarnaast voor pleinen, snippergroen, speeltoestellen en dergelijke. Tevens zijn terrassen toegestaan ten behoeve van een horecavestiging, die is toegelaten op grond van een aangrenzende bestemming. De terrassen zijn uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van horeca - terras 1'.

4.3.3 Waarde - Archeologie

In de regels is ter bescherming van de archeologische waarden in het plangebied de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 3' opgenomen. Voor het gehele bestemmingsplangebied geldt een bouwregeling en een omgevingsgunning voor bouw- en graafwerkzaamheden die dieper reiken dan 1,5 meter beneden het maaiveld en die tevens een terreinoppervlak beslaan groter dan 200 m^2.

Hoofdstuk 5 Water

5.1 Beleidskader

5.1.1 Rijksbeleid

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

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

5.1.2 Provinciaal beleid

Provinciale Staten hebben het regionaal waterprogramma Zuid-Holland 2022-2027 vastgesteld. In dit programma beschrijft de provincie Zuid-Holland haar waterbeleid. Hierin staat hoe samen met de partners wordt gewerkt aan een regionaal watersysteem dat bijdraagt aan een gezond, veilig, aantrekkelijk, concurrerend en bereikbaar Zuid-Holland. Dit regionaal waterprogramma is onderdeel van het Zuid-Hollandse omgevingsprogramma.

5.1.3 Rotterdams en regionaal beleid

Waterplan 2

De gemeenteraad van Rotterdam heeft op 18 september 2007 het Waterplan 2 Rotterdam vastgesteld. Het Waterplan 2 is een gezamenlijk en integraal product van alle waterbeheerders in de regio. 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.

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.

Gemeentelijk Rioleringsplan

Het Gemeentelijk Rioleringsplan (GRP) Rotterdam 2021-2025 is een wettelijk verplicht meerjarenbeleidsplan, dat alle aspecten op het gebied van de grondwater- en rioleringstaken van de gemeente Rotterdam behandelt. Het plan is in overleg met de waterkwaliteitsbeheerders opgesteld. Voor de planperiode 2021-2025 heeft Rotterdam vijf doelen geformuleerd:

1. Een goed functionerend stedelij kwatersysteem voor een aantrekkelijke stad;
2. Klimaatbestendig stedelijk watersysteem;
3. Robuust grondwatersysteem;
4. Actieve communicatie en participatie;
5. Innovatie, digitalisering en automatisering.

Verordening Beheer Ondergrond Rotterdam

In de gemeente Rotterdam is een zeer uitgebreid netwerk aan ondergrondse leidingen (kabels en

buizen) ontstaan. Niet alleen vindt (vooral in de stad) de levering van drinkwater en energie en de telecommunicatie grotendeels via ondergrondse leidingen plaats. Ook bevindt zich binnen de grenzen van de gemeente Rotterdam (vooral in het havengebied) één van de grootste concentraties van (petro-) chemische en olie-industrieën ter wereld. Veel bedrijven vervoeren grote hoeveelheden verschillende stoffen via een netwerk van buisleidingen. De regulering van deze ondergrondse leidingen alsmede de vergunningverlening en de te stellen voorwaarden en eisen zijn vastgelegd in deze verordening of in het op deze verordening gebaseerde Handboek beheer ondergrond.

In de Verordening Beheer Ondergrond Rotterdam is eveneens de rioolaansluiting geregeld. Inzameling, transport en verwerking van stedelijk afvalwater is een taak van de gemeente. Stedelijk afvalwater is het geheel van afvalwater, hemelwater, grondwater of een combinatie daarvan. De gemeentelijke riolering bestaat uit verschillende leidingen of voorzieningen voor de afvoer van dit stedelijk afvalwater.

In paragraaf 3 van deze verordening zijn de relevante artikelen ten aanzien van rioolaansluitingen vastgelegd.

Artikel 20 Waterberging

1. Met het oog op het beperken van wateroverlast wordt bij een te realiseren bouwwerk of terreinverandering hemelwater niet naar de gemeentelijke riolering afgevoerd of aan de openbare ruimte aangeboden, tenzij een hemelwaterberging is aangebracht en in stand gehouden.
2. Het eerste lid (artikel 20.1) geldt niet als de totale oppervlakte van nieuwe bouwwerken en nieuwe terreinverharding op het perceel minder is dan 500 m².
3. Het college van burgemeester en wethouders kan in een omgevingsvergunning afwijken van lid 1, als bij nieuwbouw de maatregelen voor hemelwater in de directe omgeving of binnen de hydraulische eenheid genomen worden in plaats van op eigen terrein. Dit in overeenstemming met het kaderstellend Programma van Eisen Water van de gemeente en afgestemd met de beheerder van de openbare ruimte.
4. De minimale capaciteit van de hemelwaterberging is 50 mm ten opzichte van het oppervlak van het nieuw aan te brengen bouwwerk en terreinverharding.
5. De hemelwaterberging wordt zo ontworpen en in stand gehouden dat:
   a. deze binnen 50 uur na de neerslaggebeurtenis weer volledig beschikbaar is;
   b. maximaal 2 mm per uur wordt geloosd op de gemeentelijke riolering.
6. Het is toegestaan om een hoeveelheid hemelwater boven de 50 mm, die niet kan worden opgevangen op het eigen perceel, direct aan te bieden aan de openbare ruimte.

5.2 Samenwerking met de waterbeheerder

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

Het plangebied is gelegen in het beheersgebied van het Hoogheemraadschap van Schieland en de Krimpenerwaard. Het plangebied is in de huidige situatie volledig verhard en is niet gelegen in de nabijheid van een oppervlaktewater.

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. Daarnaast heeft het hoogheemraadschap een waterbeheerprogramma opgesteld.

Waterbeheerprogramma 2022-2027
In dit programma beschrijft het hoogheemraadschap zijn visie en ambities voor het waterbeheer. Naast de wettelijke taken heeft het hoogheemraadschap voor de periode 2022-2027 ook specifieke ambities en doelen. Deze worden in aan de hand van de volgende drie thema's uiteengezet:

1. Een veilige en aantrekkelijke leef- en werkomgeving voorbereid op de verandering van het klimaat. Door de omgeving aan te passen aan het veranderende klimaat blijft het mogelijk om de taken in de toekomst goed uit te voeren. Het vasthouden van regenwater kan helpen verdroging te bestrijden, de waterkwaliteit te verbeteren en wateroverlast te voorkomen. Waar nodig zullen ook dijken versterkt

moeten worden.

2. Een duurzaam waterschap voor de wereld van morgen. Het hoogheemraadschap wil de eigen bijdrage aan klimaatverandering verkleinen en het hergebruik van grondstoffen vergroten. In samenwerking met andere partijen wil het hoogheemraadschap ook een bijdrage leveren aan de verbetering van de waterkwaliteit en de vergroting van de biodiversiteit.
3. Water en waterschap als onderdeel van de samenleving. Het hoogheemraadschap staat in dienst van de gebruikers en wil vanuit die verbondenheid samen aan de wateruitdagingen werken. Tevens wil zij graag het waterbewustzijn vergroten en het versterken van participatie. Digitalisering en innovatie speelt daarbij een steeds belangrijkere rol.

5.3 Huidige watersysteem

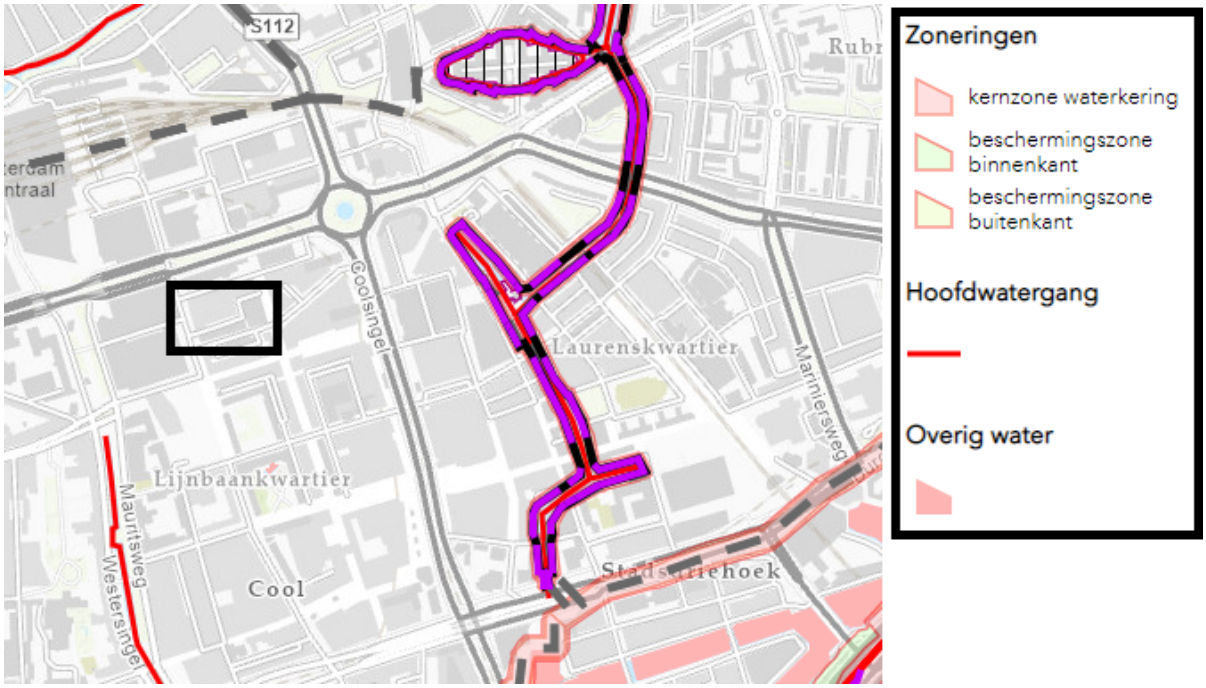
5.3.1 Oppervlaktewater

Het plangebied is in de huidige situatie volledig verhard. Verder zijn er in de nabijheid geen watergangen aanwezig.

5.3.2 Waterkering

Binnen het plangebied zijn geen waterkeringen met daarbij behorende beschermingszones gelegen. Onderstaand figuur betreft een uitsnede van de Legger HHSK.

Het plangebied ligt niet in de directe nabijheid van de waterkeringen. De ontwikkelingen in het plangebied hebben geen significante invloed op het veiligheidsrisico binnendijks.



Figuur 5.0: Uitsnede Legger HHSK.

5.3.3 Wateropgave

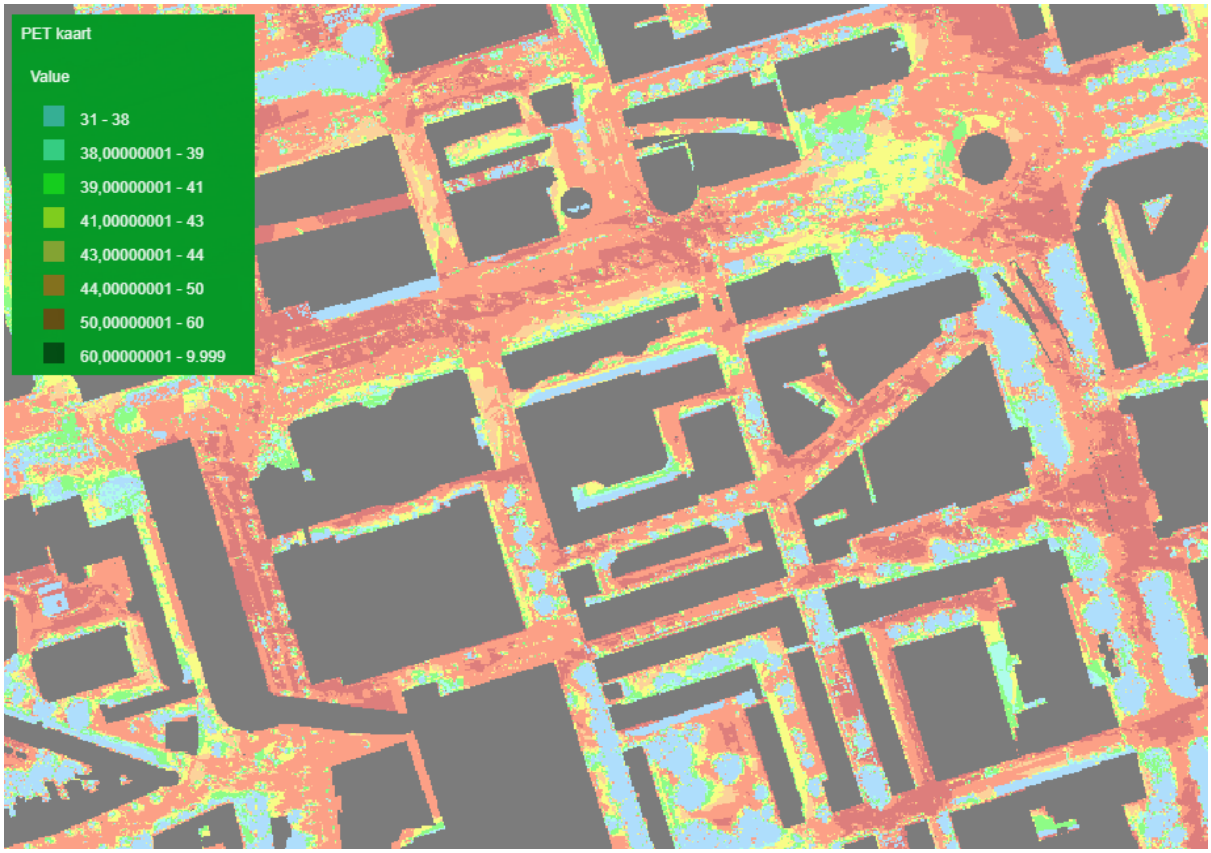
5.3.3.1 Oppervlaktewater

Voorliggend bestemmingsplan voorziet in de realisatie van een toren met woningen en commerciële functies. In de huidige situatie is de grond ter plaatse reeds volledig verhard en bevindt zich ter plaatse grotendeels bebouwing. Voorliggend plan voorziet niet in een toename van verhard oppervlak en compensatie is derhalve niet benodigd. Als gevolg van voorliggend plan wordt tevens geen nieuw oppervlaktewater gerealiseerd. Binnen het ontwerp is er ruimte gegeven om groene daken op het binnenhof te kunnen realiseren. Daarnaast kunnen groene gevels waar mogelijk worden gerealiseerd. Hierdoor kan een rustige, natuurlijke verblijfsplek gerealiseerd worden. Daarnaast zorgt deze groene inrichting voor een verbeterde waterberging.

Conform de VBOR is de minimale capaciteit van de hemelwaterberging 50 mm ten opzichte van het oppervlak van het nieuw aan te brengen bouwwerk en terreinverharding. In dit geval is het terrein reeds grotendeels verhard en bebouwd. Nagenoeg alle daken binnen het ontwerp krijgen een waterretentiepakket van 60 of 95mm. Onder Cityhouse komt een ondergrondse waterbuffer in de kruipruimte zodat ook hemelwater dat in de passage valt wordt opgevangen en geleidelijk afgegeven. Voor het plan geldt de eis dat een benodigde berging van 70mm per m2 bebouwd oppervlak benodigd is. De benodigde berging bedraagt 321,37 m^3 bij een bebouwd kaveloppervlak van 4.591 m^2. In de planregels is middels een voorwaardelijke verplichting vastgelegd dat hierin voorzien dient te worden.

Het hoogheemraadschap heeft het ontwerpbestemmingsplan Lumière beoordeeld. In de beoordeling vraagt het hoogheemraadschap aandacht voor hittestress. Onderstaand figuur betreft een uitsnede van de PET-kaart van Rotterdam. De PET-kaart geeft de gemiddelde gevoelstemperatuur in ºC weer op een hete zomermiddag tussen 12.00 en 18.00 uur. Op grond hiervan kan geconcludeerd worden dat het plangebied zeer gevoelig is voor hittestress.

Om hittestress tegen te gaan worden alle daken te vergroenen met een divers landschapsontwerp met zo hoog mogelijke vegetatie en bomen. Op een aantal punten komen zitplekken waarboven pergola's met uitrolbare doeken schaduw bieden. Gevelmaterialisering is lichtkleurig waardoor deze ook minder opwarmt.



Figuur 5.1: Uitsnede PET-kaart Rotterdam.

Bij de realisatie van nieuwbouw mogen geen uitloogbare bouwmaterialen worden gebruikt op plaatsen, die in contact zouden kunnen komen met hemelwater. De voorgenomen ontwikkeling heeft hiermee geen invloed op de (grond)waterkwaliteit ter plaatse.

5.3.3.2 Grondwater

Bij het realiseren van ondergrondse voorzieningen, zoals een parkeergarage, moet geborgd worden dat er geen negatieve effecten optreden op de grondwaterstromen. Aangezien het plangebied in de huidige situatie reeds volledig is verhard, is een impact op de grondwaterstand als gevolg van een toename in verharding niet te verwachten.

5.3.3.3 Waterkering en waterveiligheid

Er zijn geen ontwikkelingen voorzien in de directe nabijheid van de waterkeringen. De ontwikkelingen in het plangebied hebben geen significante invloed op het veiligheidsrisico binnendijks.

5.3.3.4 Riolering

Het beleid van het hoogheemraadschap is erop gericht schoon hemelwater niet af te voeren naar de riolering. In het kader van duurzaam waterbeheer is het gewenst om bij alle nieuwbouw maximale afkoppeling van het hemelwater toe te passen. Het schone hemelwater dient geïnfiltreerd te worden in de bodem of anders via een bodempassage afgevoerd te worden naar het oppervlaktewater. Het bestemmingsplan maakt een toevoeging van programma mogelijk. De hoeveelheid afvalwater die in het gebied wordt geproduceerd (en via het riool moet worden afgevoerd) neemt hierdoor toe. Bij de beoogde herontwikkeling zal rekening worden gehouden met de inlaatleiding van het hoogheemraadschap. De bebouwing binnen het plangebied zal worden aangesloten op het bestaande rioleringsstelsel. Belemmeringen worden hier vooralsnog niet verwacht.

5.3.4 Conclusie

Het aspect water vormt geen belemmering voor het bestemmingsplan. Hittestress is een aandachtspunt, dit wordt zoveel mogelijk verbeterd door toepassing van groene daken mogelijk te maken. Bij de verdere planuitwerking wordt rekening gehouden met de genoemde uitgangspunten zoals afkoppeling van hemelwater en het vermijden van uitlogende materialen.

Hoofdstuk 6 Milieu

6.1 Duurzaamheid

6.1.1 Algemeen

De wettelijke eisen die worden gesteld aan nieuwbouw, zijn opgenomen in het Bouwbesluit. Het Bouwbesluit stelt onder andere eisen aan energiezuinigheid van nieuwe woningen. De Energie Prestatie Coëfficiënt (EPC), een maat voor energiezuinigheid, is per 1 januari 2021 vervallen. Alle nieuwbouw, zowel woningbouw als utiliteitsbouw, moet vanaf 1 januari 2021 voldoen aan de eisen voor Bijna Energieneutrale Gebouwen (BENG).

Gemeente Rotterdam

De gemeente Rotterdam heeft haar ambities op het gebied van duurzaamheid vertaald in een Duurzaamheidskompas. Het Rotterdams Duurzaamheidskompas bestaat uit drietal onderdelen:

- Welke doelstellingen Rotterdam deze collegeperiode, in 2030 en in 2050 nastreeft op het gebied van duurzaamheid;
- Hoe de gemeente de transities op het gebied van duurzaamheid dichter bij elkaar kan brengen, zodat ze elkaar versterken;
- Op welke manier de gemeente met welk thema aan de slag gaan en in welke documenten dit wordt toegelicht.

Het Duurzaamheidskompas is nadrukkelijk een levend document. De gemeente zal regelmatig extra speerpunten toevoegen. Ten aanzien van de ontwikkeling van Lumière zijn de ambities op het gebied van duurzaamheid opgenomen in de “Nota van Uitgangspunten Lumière”.

6.1.2 Relatie tot het plangebied

In de Nota van Uitgangspunten, zie hiertoe tevens paragraaf 2.3.1 Nota van Uitgangspunten Lumière, zijn voor wat betreft het aspect duurzaamheid een drietal 'project ambities' benoemd. De drie thema's die als prioriteit gelden zijn:

1. Circulariteit

De gebouwde omgeving heeft een belangrijk aandeel in het gebruik van materialen in de stad. Een hoogbouwontwikkeling op deze schaal draagt daar sterk aan bij. Er wordt daarom gebruik gemaakt van een materialen en producten met een lage milieubelasting en er wordt een uitgebreid materialenpaspoort opgesteld. Aandacht voor de levens- cyclus en flexibiliteit van functies in de torens is tevens belangrijk.

2. Wateropgave

Rotterdam is een stad met een duidelijke wateropgave, ook in het RCD. Hoe kan een individueel gebouw een bijdrage leveren aan deze opgave: denk aan wateropvang, vertraging van waterstromen, herbenutting van water, gebruik van groen in de watercyclus, en/of water als energiedrager.

3. Dakenlandschap

De opzet leent zich voor een waterbergend en groen gevel en daklandschap. Hiermee kan ook invulling gegeven worden aan het multifunctioneel dakenprogramma van de Gemeente Rotterdam. Dit programma zorgt voor een integrale benadering van daken, waardoor deze optimaal kunnen worden benut, de maatschappelijke opgaven worden verkleind en de leefbaarheid van de stad behouden blijft. Vanuit dit perspectief wordt er geadviseerd om minimaal 2 functies op elk dak te combineren. Een aantrekkelijk daklandschap biedt daarnaast mogelijkheden voor de kwaliteit en beleving van de woningen.

Ad. 1 Circulariteit – materialen en producten met een lage milieubelasting, opstellen materialenpaspoort en aandacht voor levenscyclus en flexibiliteit van functies.

Binnen het ontwerp wordt beton, aluminium en glas gebruikt, dat heeft een relatief hoge milieubelasting, maar is nauwelijks te vermijden gezien de hoogte van het ontwerp. Dit betekent wel dat er een gebouw

gerealiseerd wordt met een lange levensduur. Voor het beton dat wordt gebruikt, wordt 20% betongranulaat toegepast in de vloeren. Daarnaast zal een Madaster materialen paspoort opgesteld worden en gezien de combinatie en indeling van het gebouw is er aandacht voor de levenscyclus en flexibiliteit van functies.

De constructie is zo efficiënt mogelijk ontworpen; kern in het midden, dragende gevelconstructie en stabiliteitswanden met voldoende wandopeningen. Ook is een ruime verdiepingshoogte gekozen voor woonverdiepingen en hotel. Dit geeft een hoge mate van flexibiliteit van de indeling.

Ad 2. Water – wateropvang, vertraging van waterstroming, herbenutting, water als energiedrager.

Binnen het plan wordt wateropvang gerealiseerd op de daken daar waar mogelijk en wordt een waterretentiepakket van 60 of 90 mm aangelegd. Daarnaast komt onder het Cityhouse een ondergrondse waterbuffer in de kruipruimte, zodat ook hemelwater dat in de passage terechtkomt wordt opgevangen en geleid wordt afgegeven.

Ad 3 Dakenlandschap – groen, multifunctioneel.

Het dak krijgt een daktuin, deze wordt voorzien van een combinatie van sedum, grassen en vaste planten, meerstammige struiken en bomen. Op het hoogste dak, de Kroon, wordt een multifunctionele ruimte ingericht voor de bewoners: dakterras, logies voor gasten, een gemeenschappelijke keuken en leefruimte.

De daken zijn toegankelijk voor kantoorgebruikers en de gebruikers van de maatschappelijke voorziening (gezondheidscentrum). Toekomstige bewoners, hotelgasten en kantoorgebruikers hebben vanaf de west- en zuidzijde zicht op deze daken, alsmede de gebruikers van The Core en City House, hetgeen ten gunste komt van de kwaliteit en beleving van deze gebruikers.

Energiebronnen en gebruik

Het gebouw wordt aardgasvrij uitgevoerd. Het heeft de voorkeur het gebouw aan te sluiten op een WKO-installatie met warme- en koude bron – als duurzaam alternatief. Andere mogelijkheid is een aansluiting op de stadsverwarming en het toepassen van een koude bron. Bij de verdere planuitwerking wordt onderzocht hoe hier invulling aan gegeven kan worden.

In het gebouw is een mix van functies ondergebracht; kantoren en woningen, omdat deze zijn aangesloten op eenzelfde bron kan warmte en koeling optimaal uitgewisseld worden. Gezien het beperkte beschikbare dakoppervlak kunnen geen PV-panelen worden toegepast. Onderzocht wordt of er op het dak van City House ruimte is voor het aanbrengen van PV-panelen.

Voor de woningen zal natuurlijke (spui)ventilatie mogelijk zijn. Gezien de hoogte van de toren is gekozen voor de basisventilatie voor een gebalanceerd ventilatiesysteem met hoog rendement warmteterugwinning. Voor de overige functies wordt gebruik gemaakt van gebalanceerde ventilatiesystemen die op bezetting (CO_2) geregeld worden om de energievraag zo laag mogelijk te houden. Aangename buitenruimtes worden gerealiseerd door per appartement/woningen een ruime loggia te realiseren.

Groen – natuur inclusief bouwen

Het gebied vormt een schakel tussen de grote ecologische structuren van de Rotte/ Hofbogenpark en de Westersingel/Museumparken. Gezien de ligging is het voornamelijk gericht op vliegende ecologie zoals vogels, insecten en vleermuizen. Via natuurdaken en natuurinclusieve maatregelen (ecologische folies die huisvesting herbergen voor vogels, insecten en vleermuizen) wordt het ecologische netwerk versterkt. Beplantingen zijn voor groot deel inheems en versterken de ecologische kwaliteit.

6.1.3 Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat het plan voldoet aan de duurzaamheidsambities van de gemeente Rotterdam. Bij de uitwerking van het plan is rekening gehouden met de kaders zoals die voor het aspect duurzaamheid zijn vastgelegd in de Nota van Uitgangspunten.

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 een nieuw bedrijf en woningen en tussen nieuwe woningen en bedrijven, of welke bedrijven aanvaardbaar zijn in een gebied met functiemenging.

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

6.2.1 Relatie tot het plangebied

Door adviesbureau DGMR is een notitie Bedrijven en milieuzonering opgesteld. De rapportage is als bijlage 5 toegevoegd aan voorliggend bestemmingsplan. De resultaten van het onderzoek worden hieronder samenvattend weergegeven.

Activiteiten rondom het plangebied

Rondom het plangebied zijn de gronden bestemd als 'Centrum -1'. Binnen deze bestemming zijn onder meer detailhandel, horeca en maatschappelijke voorzieningen toegestaan. Het betreft een bestaand gebied waar woningen en bedrijven naast elkaar voorkomen. Dit geldt eveneens voor de beoogde ontwikkeling Lumiere die met behulp van voorliggend bestemmingsplan wordt mogelijk gemaakt.

De afstand tussen de nieuwe woningen en de bestaande bedrijvigheden is vergelijkbaar of groter dan de afstand van deze bedrijven ten aanzien van bestaand woningen.

Het onderzoek van DGMR laat zien dat nader onderzoek ten aanzien van de zogenaamde harde Horeca benodigd is. De desbetreffende bedrijven kunnen hoge geluidsniveaus op het plan Lumière veroorzaken. Voor de ontwikkeling van het plan is de invloed van deze horecabedrijven aan de Kruiskade/Lijnbaan, het Stadhuisplein en het dakpaviljoen op de Manhave-flat op de nieuwe woningen onderzocht. De resultaten hiervan worden nader beschreven in paragraaf 6.3 Geluid van voorliggend bestemmingsplan.

Activiteiten binnen het plangebied

Binnen het plangebied wordt bedrijvigheid tot ten hoogste categorie 2 toegestaan. In de bestaande situatie bevindt zich ter plaatse van het plangebied horeca tot en met categorie 3. Deze categorie wordt ook binnen voorliggend bestemmingsplan mogelijk gemaakt. Door adviesbureau DGMR is akoestisch onderzoek uitgevoerd naar horecabedrijven binnen het plan. Het onderzoek is als bijlage 5 opgenomen.

Het akoestisch onderzoek maakt de geluidseffecten op de omgeving en het eigen gebouw inzichtelijk, veroorzaakt door de bezoekers en muziekgeluid op de terrassen.

Voor de nieuwe horeca-gelegenheden die met plan Lumiere mogelijk worden gemaakt, zijn beperkingen gesteld ten aanzien van type horeca en openingstijden van de terrassen. Daarnaast is in de planregels een voorwaardelijke verplichting opgenomen om de geluidwering van de gevels van de geluidsgevoelige functie wonen zodanig uit te voeren dat het gecumuleerde geluidsniveau afkomstig van de horecabedrijven binnen het plangebied en afkomstig van de horecabedrijven buiten het plangebied binnen woningen niet meer bedraagt dan 35 dB(A)-etmaalwaarde.

6.2.2 Conclusie

Geluidbelasting vanuit bestaande en beoogde horeca is in het kader van bedrijfs- en milieuzonering het meest bepalend en is om die reden uitvoerig onderzocht. De berekende geluidsniveaus zijn gezien de typering als een levendig uitgaansgebied als aanvaardbaar te beschouwen. Geconcludeerd kan worden dat het aspect milieuzonering niet aan vaststelling van onderhavig plan in de weg staat.

6.3 Geluid

Geluidhinder kan ontstaan door verschillende activiteiten. In de Wet geluidhinder zijn geluidsnormen opgenomen voor wegverkeerslawaai, railverkeerslawaai en industrielawaai. Deze normen geven de hoogst acceptabele geluidsbelasting bij geluidsgevoelige functies zoals woningen. Bij het bepalen van de maximaal toegestane geluidsbelasting maakt de Wet onderscheid tussen bestaande situaties en nieuwe situaties. Nieuwe situaties zijn nieuw te bouwen geluidsgevoelige functies of nieuwe geluidhinder veroorzakende functies.

Voorliggend bestemmingsplan maakt functies mogelijk die geluidhinder kunnen veroorzaken en de functie wonen die juist geluidsgevoelig is. Ten behoeve van het plan is in dit kader akoestisch onderzoek uitgevoerd naar horecageluid afkomstig van binnen en buiten het plangebied en is de invloed van het wegverkeerslawaai op de geluidsgevoelige functie wonen beoordeeld. De resultaten van de onderzoeken zijn hieronder samenvattend weergegeven.

6.3.1 Relatie tot het plangebied

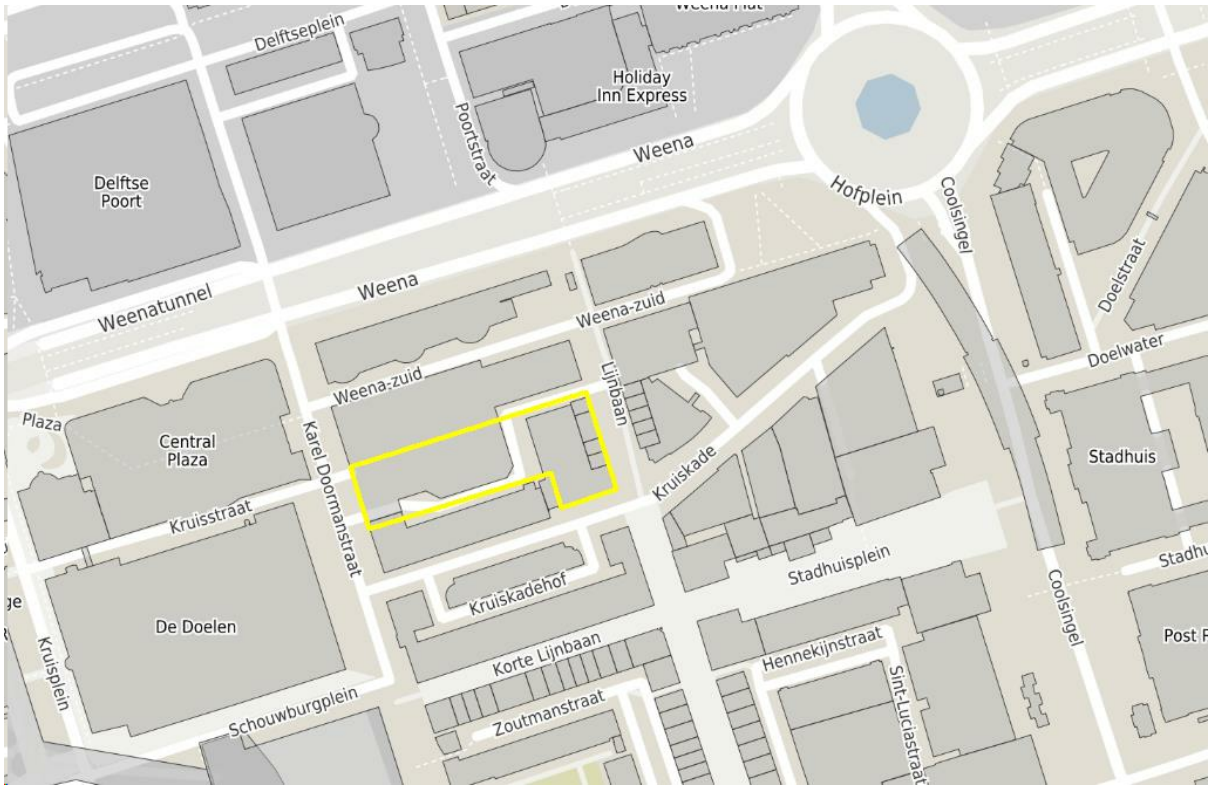
6.3.1.1 Akoestisch onderzoek wegverkeer

Wegverkeer

Het plangebied ligt binnen de geluidszone van de Coolsingel, Karel Doormanstraat, Kruiskade, Kruiskadehof, Kruisstraat, Sint Luciastraat, Hennekijnstraat, Schouwburgplein, Delftse Poort, Poortstraat, Van Gentstraat, Weena en Zoutmanstraat. Daarnaast liggen in de omgeving niet-gezoneerde 30 km/uur-wegen. Een aantal wegen heeft vanwege de afschermende bebouwing of beperkte verkeersintensiteit, geen relevante bijdrage op de geluidsbelasting van het plan. De geluidsbelasting voor de volgende wegen met een relevante bijdrage is in het akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai (opgenomen als bijlage 6) inzichtelijk gemaakt:

- Coolsingel
- Karel Doormanstraat
- Kruiskade
- Schouwburgplein
- Hofplein
- Weena
- Weena-Zuid

Op alle onderzochte wegen geldt een maximale rijsnelheid van 50 km/uur, met uitzondering van Weena-Zuid en het Hofplein. Op deze wegen is de maximale rijsnelheid 30 km/uur. In onderstaande figuur staat de locatie van Lumière met geel weergegeven, ten opzichte van de wegen in de omgeving met de bestaande inrichting van het Hofplein. In het akoestisch onderzoek is rekening gehouden met de verkeerssituatie na de herinrichting van het Hofplein, waarvan de start van de uitvoering gepland staat in 2024.



Figuur 6.0: Locatie plangebied ten opzichte van de omliggende wegen (bron: akoestisch onderzoek DGMR, kenmerk: B.2019.0727.17.R001, d.d. 2 augustus 2023).

Resultaten wegverkeer

In onderstaand figuur staat per weg de hoogste geluidsbelasting die voor de woningen is berekend. In het overzicht is tevens aangegeven of de geluidsbelasting aan de voorkeurswaarde en maximaal toelaatbare grenswaarde uit de Wet geluidhinder voldoet.

Weg	Hoogste geluidsbelasting [dB]	Toetsing aan Wet geluidhinder	
		Voorkeurswaarde (48 dB)	Grenswaarde (63 dB)
Coolsingel	41	Voldoet	Voldoet
Karel Doormanstraat	42	Voldoet	Voldoet
Kruiskade	48	Voldoet	Voldoet
Schouwburgplein	32	Voldoet	Voldoet
Weena	47	Voldoet	Voldoet
30 km/uur wegen[1]	40	--	--

[1] 30 km/uur-wegen worden formeel niet getoetst op basis van de Wet geluidhinder.

Figuur 6.1: Resultaten geluidsbelasting wegverkeer dB incl. aftrek (bron: akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai DGMR, kenmerk: B.2019.0727.17.R001, d.d. 2 augustus 2023).

Op grond van bovenstaand figuur kan geconcludeerd worden dat de geluidsbelasting van alle wegen voldoet aan de voorkeursgrenswaarde. Omdat meerdere wegen een bijdrage hebben op de geluidsbelasting die op de gevels van het plan ontstaat, is ook de cumulatieve geluidsbelasting berekend. Uit de berekening volgt dat de hoogste gecumuleerde geluidsbelasting vanwege het wegverkeer 54 dB (exclusief aftrek) is. De berekende cumulatieve geluidsbelasting van 54 dB (exclusief aftrek)/49 dB (inclusief aftrek), is 1 dB hoger dan de voorkeurswaarde van 48 dB uit de Wet geluidhinder. Voor een binnenstedelijke omgeving, waarin door verschillende andere bronnen ook een hoge geluidsbelasting optreedt, is deze waarde als aanvaardbaar te beschouwen.

Tram- en railverkeer

De maatgevende trambanen liggen tussen de rijbanen van de Weena, Poortstraat en Coolsingel. Het geluid van tramverkeer moet volgens het geluidbeleid van de gemeente Rotterdam worden beoordeeld op basis van de normen voor railverkeer. Op basis van de nadere regels uit het geluidbeleid, is het geluid

van de trams daarom als aparte bron beoordeeld op basis van de grenswaarden voor railverkeer uit het Besluit geluidhinder.

De planlocatie Lumière ligt daarnaast op circa 300 meter afstand ten zuiden en westen van het spoor. De geluidszones van spoorwegen zijn gebaseerd op de hoogte van het geluidsproductieplafond. Op de locatie is sprake van een geluidproductieplafond dat gelijk is of groter dan 61 dB en kleiner dan 66 dB. De breedte van de geluidszone is als gevolg hiervan in beide richtingen 300 meter.

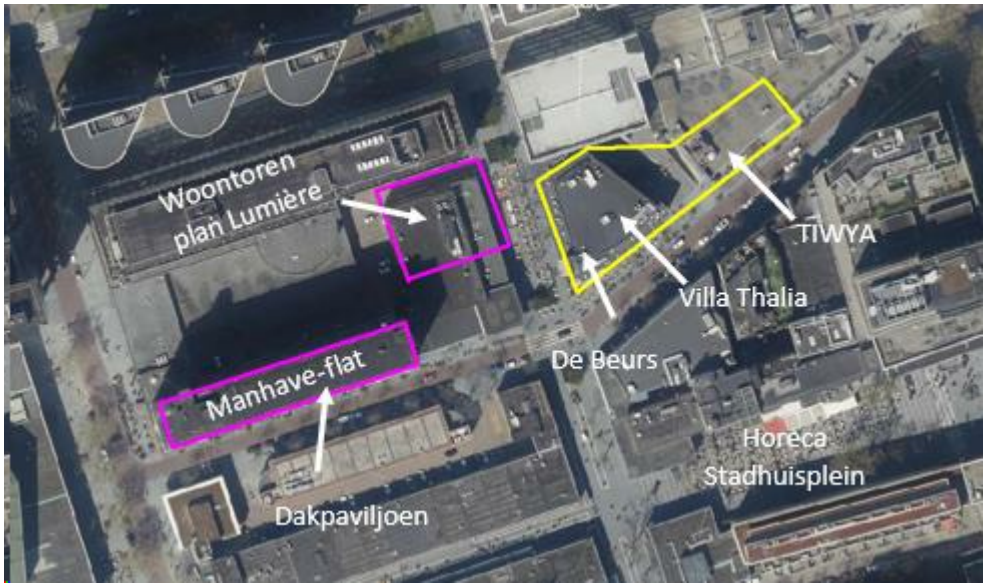
Resultaten tram- en railverkeer

Uit de berekening van het tramverkeer volgt dat op de gevels van het gebouw een maximale geluidsbelasting van 51 dB ontstaat. De maximale geluidsbelasting vanwege het railverkeer is 53 dB. Op grond van de berekeningen kan geconcludeerd worden dat de geluidbelasting als gevolg van tram- en railverkeer voor alle woningen voldoet aan de voorkeurswaarde van 55 dB uit het Besluit geluidhinder.

6.3.1.2 Horecageluid van buiten het plangebied

Het plangebied ligt in de nabijheid van verschillende horeca-inrichtingen. Deze bedrijven kunnen hoge geluidsniveaus op het plan Lumière veroorzaken. Ten behoeve van het plan is derhalve akoestisch onderzoek uitgevoerd naar de invloed van bestaande horecabedrijven op de toekomstige woningen. Het onderzoek is opgenomen als bijlage 7. De resultaten worden hieronder samenvattend weergegeven.

Het plan Lumière ligt in het noordelijke deel van het centrum van Rotterdam. Aan de Kruiskade/Lijnbaan zijn de volgende horecabedrijven aanwezig: De Beurs, Villa Thalia en TIWYA. Daarnaast heeft het horecabedrijf George een terras aan de Lijnbaan. De horecabedrijven aan de Kruiskade hebben de grootste invloed op het plan. De horecabedrijven aan het Stadhuisplein hebben vanwege de grotere afstand en de tussenliggende afschermende bebouwing een kleinere invloed. Aan de zuidwestzijde van het plan staat aan de Kruiskade in de huidige situatie al een gebouw met woningen (Manhave-flat). Op het dak van deze flat wordt een dakpaviljoen gerealiseerd. Op onderstaande afbeelding zijn de woontoren van het plan Lumière, de Manhave-flat en de horecabedrijven in de omgeving op een luchtfoto weergegeven.



Figuur 6.2: Horecabedrijven nabij plangebied (bron: akoestisch onderzoek horecalawaai DGMR, kenmerk: B.2019.0727.17b.R001, d.d. 1 december 2023).

Op grond van het akoestisch onderzoek kan het volgende geconcludeerd worden.

Beoordeling Activiteitenbesluit horecabedrijven Kruiskade op bestaande woningen

Om te bepalen in hoeverre de horecabedrijven aan de Kruiskade bij de bestaande woningen (Manhave-flat) voldoen aan de standaard geluidsnormen uit het Activiteitenbesluit, is het geluidsniveau op de bestaande woningen inzichtelijk gemaakt. Uit de resultaten blijkt dat de berekende langtijdgemiddelde beoordelingsniveaus voor De Beurs en TIWYA op de bestaande woningen in de

Manhave-flat hoger zijn dan de grenswaarde van 40 dB(A) voor de nachtperiode uit het Activiteitenbesluit. Het berekende langtijdgemiddeld beoordelingsniveau van Villa Thalia voldoet wel aan de grenswaarde. Om te voldoen aan de geluidsnormen uit het Activiteitenbesluit moet de geluidsuitstraling van De Beurs en TIWYA gereduceerd worden. Dit is een verplichting die op grond van het Activiteitenbesluit geldt voor de betreffende horecabedrijven.

Langtijdgemiddeld beoordelingsniveau met correctie grenswaarden Activiteitenbesluit

Uit de resultaten van de berekening, waarbij een correctie voor het voldoen aan de grenswaarden voor de bestaande woningen is toegepast, blijkt dat de berekende langtijdgemiddelde beoordelingsniveaus voor alle nieuwe en bestaande woningen voldoen aan de standaard geluidsnormen van 40 dB(A) voor de nachtperiode uit het Activiteitenbesluit. Het plan Lumière belemmert daarmee niet de bedrijfsvoering van de omliggende horecabedrijven, omdat de bestaande woningen van de Manhave-flat maatgevend zijn voor de geluidsniveaus die de bedrijven mogen veroorzaken. Dit betekent dat De Beurs (zonder het stemgeluid van terrasbezoekers) een langtijdgemiddeld beoordelingsniveau veroorzaakt van ten hoogste 49 dB(A)-etmaalwaarde op de gevels van de woningen in de Lumiere-toren. Voor Villa Thalia is bedraagt langtijdgemiddeld beoordelingsniveau ten hoogste 47 dB(A)-etmaalwaarde en voor TIWYA ten hoogste 46 dB(A)-etmaalwaarde.

Stemgeluid terrassen

Om inzichtelijk te maken welke bijdrage het stemgeluid van terrasbezoekers op de nieuwe woningen binnen het plan Lumière heeft, is het geluid dat ontstaat op de terrassen afzonderlijk berekend. Uit de resultaten blijkt dat vanwege het stemgeluid een langtijdgemiddeld beoordelingsniveau op de gevels ontstaat van maximaal 45 dB(A) in de nachtperiode. Het stemgeluid dat ontstaat op de terrassen van de Beurs en George is daarbij maatgevend. De hoogste geluidsniveaus vanwege stemgeluid treden op ter plaatse van de oost- en de zuidgevel van de Lumière-woontoren.

De nachtperiode is maatgevend omdat de bezetting van terrassen in nachtperiode gelijk of hoger zijn dan in de dag- en avondperiode en omdat de terrasbezoekers in de nachtperiode luider zullen zijn dan overdag en 's avonds.

De nachtelijke maximale geluidsniveaus ($L_{A,\ max\text{-}waarden}$) zullen niet zorgen voor hogere binnenwaarden in de woningen in de Lumiere-toren dan 55/50/45 dB(A) in de dag-/avond-/nachtperiode. Dit komt door de goede geluidwering van de gevels, de reductie van de gebouwgebonden maatregelen (inpandige loggia/gesloten borstwering/geluidabsorberend plafond), in combinatie met grote afstand tussen bron en ontvanger.

6.3.1.3 Horeca-bedrijven binnen het plangebied

Binnen het plangebied wordt bedrijvigheid tot ten hoogste milieucategorie 2 toegestaan. In de bestaande situatie bevindt zich ter plaatse van het plangebied horeca tot en met categorie 3. Deze categorie horeca wordt ook binnen voorliggend bestemmingsplan op de specifieke locatie mogelijk gemaakt. Door adviesbureau DGMR is akoestisch onderzoek uitgevoerd naar horecabedrijven binnen het plan. Het onderzoek is als bijlage 8 opgenomen. Het akoestisch onderzoek maakt de geluidseffecten op de omgeving en het eigen gebouw inzichtelijk, veroorzaakt door de bezoekers en muziekgeluid op de terrassen. Hierbij is getoetst aan de grenswaarden voor een gemengd gebied uit de VNG-publicatie Bedrijven en milieuzonering. Deze kent een stapsgewijze beoordeling van geluidsniveaus die de gemeente kan hanteren bij de beoordeling in hoeverre het desbetreffende geluidsniveau in de specifieke situatie aanvaardbaar kan worden geacht.

Hieronder is een beknopte omschrijving van de systematiek van deze VNG-publicatie voor een gebiedstype gemengd gebied opgenomen:

- Stap 1: als aan de richtafstand voor het aspect geluid wordt overschreden, kan verdere toetsing voor het aspect geluid in beginsel achterwege blijven: inpassing is mogelijk.
- Stap 2: als stap 1 niet toereikend is, is inpassing mogelijk bij een geluidsbelasting op woningen en andere geluidsgevoelige bestemmingen in het gebiedstype gemengd gebied van:
    1. Langtijdgemiddeld beoordelingsniveau van 50, 45 en 40 dB(A) voor de dag-, avond- en nachtperiode;
    2. Maximaal geluidsniveau van 70, 65 en 60 dB(A);
    3. Verkeersaantrekkende werking van 50, 45 en 40 dB(A).

- Stap 3: als stap 2 niet toereikend is, is inpassing mogelijk bij een geluidsbelasting op woningen en andere geluidsgevoelige bestemmingen in het gebiedstype gemengd gebied van:
  1. langtijdgemiddeld beoordelingsniveau van 55, 50 en 45 dB(A) voor de dag-, avond- en nachtperiode.;
  2. maximaal geluidsniveau van 70, 65 en 60 dB(A), exclusief piekgeluiden door aan- en afrijdend verkeer;
  3. verkeersaantrekkende werking van 65, 60 en 55 dB(A).

     Hierbij is een motivatie nodig waarom de situatie aanvaardbaar is, waarbij ook de andere bronnen in de omgeving worden betrokken. Het bevoegd gezag kan daarbij gebruikmaken van gemeentelijk geluidbeleid, als de te verwachten geluidsbelasting voldoet aan de in dat beleid vastgestelde grenswaarden voor het betreffende gebied.
- Stap 4: bij een hogere geluidsbelasting dan aangegeven in stap 3 zal inpassing doorgaans niet mogelijk zijn. Als het bevoegd gezag niettemin tot inpassing wil overgaan, moet het dit grondig onderzoeken, onderbouwen en motiveren waarbij ook de cumulatie met eventueel al aanwezige geluidsbelasting moet worden betrokken.

Hieronder zijn de resultaten van het onderzoek opgenomen:

- De nieuw te realiseren terrassen bij het kantoor/conferentiecentrum zorgen in de dagperiode voor een geluidsniveau tot 53 dB(A) op de Lumière-toren en de Manhaveflat. Dit betreft stemgeluid. Hiermee wordt de grenswaarde uit stap 2 van de VNG-publicatie overschreden, maar wordt wel voldaan aan de grenswaarde uit stap 3.
- De nieuw te realiseren terrassen voor de horecagelegenheid op de begane grond aan de zuidzijde zorgen voor geluidsniveaus op de Manhaveflat tot 52 dB(A) in de dag- en tot 49 dB(A) in de avondperiode. Dit betreft stemgeluid. Hiermee wordt voldaan aan de grenswaarde uit stap 3 van de VNG publicatie.
- De nieuw te realiseren terrassen voor de horecagelegenheid op de begane grond aan de noordzijde zorgen voor geluidsniveaus op het Weenagebouw tot 53 dB(A) in de dag- en avondperiode. Dit betreft stemgeluid. Hiermee wordt niet voldaan aan de grenswaarde uit stap 2 en is in de avondperiode ook sprake van een overschrijding van de grenswaarde uit stap 3. In het Weenagebouw wordt in de huidige situatie niet gewoond; het feitelijk gebruik is een kantoorfunctie. Op de bestaande woonfuncties wordt aan de grenswaarde voldaan.
- Het stemgeluid van terrasbezoekers bij de bar/het restaurant van het hotel voldoet op de Lumière-toren aan de grenswaarde uit stap 2. Op de Manhaveflat wordt aan de grenswaarde uit stap 3 voldaan. Wanneer in de bar/het restaurant ook muziek gedraaid wordt, wordt op de gevel van de Manhaveflat voldaan aan de grenswaarde uit stap 3. Op de woningen in de Lumière-toren wordt in de dagperiode en avondperiode voldaan aan de grenswaarde uit stap 2.

Als gevolg van de terrassen aan de Lijnbaan voldoet de berekende geluidsbelasting op de woningen in de Manhaveflat en de Lumière-toren aan de grenswaarde uit stap 2. Dit betreft stemgeluid. Het hoogst berekende geluidsniveau van 42 dB(A) in de dagperiode treedt op bij de woningen aan de oostgevel van de Lumière-toren.

Het energetisch opgetelde geluidsniveau (inclusief muziekgeluid waar van toepassing) bedraagt voor de maatgevende woning in de Manhaveflat: maximaal 54 dB(A) in de dagperiode, 50 dB(A) in de avondperiode en 26 dB(A) in de nachtperiode.

Voor de maatgevende woning in de Lumiere-toren bedraagt het energetisch opgetelde geluidsniveau (inclusief muziekgeluid waar van toepassing) maximaal 48 dB(A) in de dagperiode, 46 dB(A) in de avondperiode en 37 dB(A) in de nachtperiode. Deze berekende waarden gelden ter plaatse van de geveldelen die grenzen aan de loggia's.

Hiermee wordt voldaan aan de richtwaarde uit stap 3 van 55 dB(A) in de dagperiode, 50 dB(A) in de avondperiode en 45 dB(A) in de nachtperiode.

Uit bovenstaande resultaten volgt dat op de woonfuncties in de Manhaveflat en de Lumièretoren de grenswaarden uit stap 3 van de VNG-publicatie als gevolg verschillende terrassen worden gerespecteerd. De terrassen passen in deze dynamische omgeving waarin een hoog achtergrondgeluidsniveau aanwezig is van onder andere verkeer en stemgeluid.

6.3.1.4 Beoordeling geluid horecabedrijven van binnen en buiten het plangebied

Om voor de nieuwe woningen binnen het plan Lumière te beoordelen of sprake is van een goed woon- en leefklimaat, is het cumulatieve geluidsniveau van alle horecabedrijven (binnen het plangebied en de overige horeca-inrichtingen in de directe omgeving) op de gevels van de nieuwe woningen berekend. Uit de onderzoeksresultaten volgt dat de gecumuleerde geluidsbelasting van de horeca-inrichtingen aan de Kruiskade en het Stadhuisplein ter plaatse van gevels van de beoogde woontoren in de maatgevende nachtperiode maximaal 49 dB(A) bedraagt ter plaatse van de zuidgevel en maximaal 51 dB(A) bedraagt ter plaatse van de oostgevel. Dit betreft de geluidsbelasting aan de buitenzijden van de Lumière -woontoren. Voor de dag- en avondperiode bedragen de gecumuleerde geluidsniveaus maximaal 53 dB(A) respectievelijk 56 dB(A) voor de oostgevel en maximaal 47 dB(A) respectievelijk 54 dB(A) voor de zuidgevel.

De Lumière-woontoren zal worden gerealiseerd vanaf een hoogte van 63 meter boven maaiveld en per verdieping 10 appartementen. Elk appartement heeft een inpandig balkon, dat aan de buitenzijde zal worden afgeschermd met een gesloten borstwering van 1,3 meter hoogte. Het plafond van de balkons zal worden voorzien van geluidsabsorberende beplating. Dit ontwerp (inpandig balkon, gesloten borstwering en geluidsabsorberend plafond) zorgt voor een reductie van circa 5 dB ter plaatse van de geveldelen die grenzen aan de balkons. De buitengevels van de appartementen hebben geen te openen delen.

Uit het DGMR-onderzoek volgt dat de invallende geluidsniveaus ter plaatse van geveldelen grenzend aan de balkons voor de hoogstbelaste appartementen aan de oostzijde van de woontoren in de nachtperiode 45 à 46 dB(A) bedragen. Deze waarde is slechts beperkt hoger dan de stap 3-grenswaarde uit de VNG-publicatie voor een gemengd gebied van 55 dB(A)-etmaalwaarde.

Deze geluidsniveaus zijn het hoogst voor de appartementen aan de oostzijde van de onderste zeven woonlagen van de Lumière-toren. Voor de woonlagen die hoger zijn gesitueerd dan 80 meter boven plaatselijk maaiveld, zijn de gecumuleerde geluidsniveaus gelijk aan of lager dan 55 dB(A)-etmaalwaarde. Voor alle andere zijden van de Lumière-woontoren zijn de gecumuleerde geluidsniveaus ter plaatse van de balkons en de geveldelen die grenzen aan de balkons gelijk aan of lager dan 55 dB(A)-etmaalwaarde aan de buitenzijde van de woontoren. Als gevolg van de gebouwgebonden maatregelen (loggia's, gesloten borstwering, geluidabsorberende plafonds) zullen de gecumuleerde geluidsniveaus ter plaatse van de geveldelen die gericht zijn op de loggia's 5 dB(A) lager zijn.

De noord- en de westgevel van de Lumiere-toren zijn geluidluw. De gecumuleerde geluidsniveaus van alle horeca-inrichtingen bedragen aan de buitenzijde van de woontoren voor de westgevel maximaal 46/45/39 dB(A) in de dag-/avond-/nachtperiode. Voor de noordgevel bedragen de gecumuleerde geluidsniveaus maximaal 41/47/43 dB(A) in de dag-/avond-/nachtperiode.

Onderbouwing aanvaardbaarwoon- en leefklimaat

Rekening houdend met de gebouwgebonden maatregelen (inpandige balkons, voorzien van een gesloten borstwering en een geluidabsorberend plafond) zullen de invallende (gecumuleerde) geluidsniveaus ter plaatse van de geveldelen die grenzen aan de balkons voor de hoogstbelaste appartementen aan de oostzijde van de woontoren in de nachtperiode 45 a 47 dB(A) bedragen. Deze waarde is slechts beperkt hoger dan de stap 3-grensgrenswaarde uit de VNG-publicatie 55 dB(A)-etmaalwaarde voor een gemengd gebied. Deze geluidsniveaus zijn het hoogst voor de onderste 7 woonlagen voor de appartementen aan de oostzijde van de Lumiere-toren. Het betreft hier 25 appartementen van de totaal 330 appartementen. Voor de woonlagen die hoger zijn gesitueerd dan 80 meter boven plaatselijk maaiveld, zijn de gecumuleerde geluidsniveaus gelijk aan of lager dan 55 dB(A)-etmaalwaarde. Voor de andere zijden van de Lumière-woontoren zijn de gecumuleerde geluidsniveaus lager.

In een stedelijke omgeving zijn dergelijke gecumuleerde geluidsbelastingen niet ongebruikelijk. Het betreft een binnenstedelijke ontwikkeling nabij diverse geluidsbronnen, waar sprake is van reuring en derhalve een hogere geluidsbelasting aanvaardbaar wordt geacht dan in een typische woonwijk. De gemeente heeft ambities geformuleerd voor het gebied waar Lumière deel van uit maakt, waarbij de wens voor het toevoegen van wonen, het realiseren van een functiemix en het behoud van horeca voor de locatie van belang zijn.

Verdichtingsopgave

Rotterdam heeft vanwege de behoefte aan woningen te maken met een verdichtingsopgave. Het plangebied is gelegen in de Binnenstad en is in de Omgevingsvisie Rotterdam: De Veranderstad (vastgesteld 2 december 2021) aangewezen als een van de voornaamste verdichtingslocatie van de stad waarbij een hoge mate aan functiemenging geambieerd.

Toevoegen woningen aan binnenstad

Steeds meer mensen willen in de binnenstad wonen, het binnenstedelijk woonmilieu wint aan populariteit. Rotterdam wil deze behoefte accommoderen, ook in het Lijnbaan-kwartier en het RCD dat weinig woningen telt. De ambities zijn voor de locatie vertaald in de Nota van Uitgangspunten "Centrum – Lijnbaankwartier" vastgesteld 15 december 2020. De wens is om een groot aantal woningen in het gebied toe te voegen wat de leefbaarheid en levendigheid vergroot. Met name de wijk Cool, waarin de Lumière-ontwikkeling zich bevindt, is op dit moment is er een tekort aan woningen met name in het midden- hoger- en topsegment.

Wens tot verdichten met functiemix inclusief horeca

De verdichtingsambities richten zich niet alleen op woningen maar hierbij wordt een metropolitaanse functiemix (wonen, werken, winkelen, leisure) en (maatschappelijke) dienst- verlening beoogd. Nadrukkelijk wil Rotterdam de combinatie van horeca en wonen mogelijk blijven maken. Volgens de Koersnota Geluid is het, om de stad aantrekkelijk en levendig te houden, belangrijk te zorgen voor een variatie aan zowel rustige als levendige plekken en een goede mix daarvan. Dat is ook een voorwaarde voor verdere verdichting van de stad. In de Koersnota Geluid als de Uitwerking OVI Gebied is nadrukkelijk beschreven bestaande horeca zoveel mogelijk te behouden. Horeca is een belangrijke en onmisbare functie voor verblijven en ontmoeten in de binnenstad.

Maatregelen ten behoeve van goed woon- en leefklimaat

Bij de planuitwerking van Lumière is nadrukkelijk rekening gehouden met de gewenste functiemix inclusief horeca. Voor de bestaande horeca is ruimte gecreëerd binnen plan mede om een levendige plint te kunnen behouden/ te kunnen creëren.

Om de woningen zoveel mogelijk te beschermen, wordt in het plangebied horeca beperkt toegestaan. Zo geldt voor specifieke locaties enkel de mogelijkheid voor een bepaald type horeca en is hierbij een beperking opgenomen voor de openingstijden van de terrassen. Dit betekent concreet dat in het plangebied geen horeca met versterkte muziek is toegestaan en dat er slechts twee horecaterrassen na 21:00 uur geopend mogen zijn. In de planregels behorend bij dit bestemmingsplan zijn deze specifieke locaties en type horeca aangewezen.

De geluidsbelasting van de horeca buiten het plangebied is, zoals vastgesteld in het onderzoek van DGMR, het meest bepalend en heeft het grootste aandeel in de geluidbelasting op de beoogde woningen. Dit geldt met name voor de woningen aan de oostzijde van Lumière.

Vanwege de relatief hoge geluidbelasting worden woningen in het bestemmingsplanplan pas vanaf een hoogte van 63 meter toegestaan. Niet geluidsgevoelige functies zoals kantoor en hotel zijn in de eerste bouwlagen voorzien en zorgen daarmee voor een grotere afstand tussen de horeca-inrichtingen en de woningen in het plan. Daarnaast worden kwalitatief hoogwaardige woningen gerealiseerd, waarmee een prettig woon- en leefklimaat wordt gecreëerd.

De beoogde woningen worden voorzien van balkons met een gesloten borstwering en een geluidsabsorberend plafond. Met het treffen van gebouwgebonden maatregelen zorgt de initiatiefnemer er hierbij voor dat in alle buitenruimten ten minste een aanvaardbaar geluidsniveau wordt gerealiseerd.

Gezien het bovenstaande kan geconcludeerd worden dat de beoogde functies zorgvuldig naast elkaar zijn ingepast en nadrukkelijk rekening is gehouden met de geluidbelasting van de bestaande en de nieuwe horeca, inclusief het gebruik van de terrassen.In alle woningen is sprake van een goed akoestisch binnenklimaat. De geluidsniveaus zijn dan ook als aanvaardbaar te beschouwen.

6.3.2 Conclusie

In het kader van de aanvraag omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen is onderzocht welke maatregelen voor de verschillende woningen benodigd zijn. Deze zijn verwerkt in de planuitwerking en opgenomen in de aanvraag voor de omgevingsvergunning. Om een goed woon- en leefklimaat te bevorderen worden alle woningen voorzien van een eigen buitenruimte. Met het treffen van gebouwgebonden maatregelen zorgt de initiatiefnemer er hierbij voor dat in alle buitenruimten ten minste een aanvaardbaar geluidsniveau wordt gerealiseerd.

De realisatie van deze voorzieningen zijn middels planregels geborgd in het onderliggend bestemmingsplan. In de planregels is een voorwaardelijke verplichting opgenomen om de geluidwering van de gevels van de geluidsgevoelige functie wonen zodanig uit te voeren dat de gecumuleerde geluidsbelasting vanwege de horecabedrijven binnen en buiten het plangebied binnen woningen niet meer bedraagt dan 35 dB(A)-etmaalwaarde. In de planregels en verbeelding zijn daarnaast regels en aanduidingen opgenomen die bepalen welke type horeca is toegestaan en waar terrassen kunnen worden ingericht.

De geluidwerende functies is met de gehanteerde uitgangspunten zodanig dat de horeca niet leidt tot een verhoging van het binnenklimaat. De berekende geluidsniveaus zijn daarmee als aanvaardbaar te beschouwen. Het aspect geluid staat de vaststelling van onderhavig plan niet in de weg.

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 vastgesteld waarbinnen scholen en kinderdagverblijven mogelijk zijn.

6.4.1 Relatie tot het plangebied

Besluit gevoelige bestemmingen
Het bestemmingsplan geeft ruimte aan de realisatie van een complex met woningen, kantoor, een hotel, maatschappelijke en commerciële functies. Bewoners en bezoekers parkeren in de parkeergarage Weena, die naast het plangebied ligt. De garage heeft een in- en uitrit op de Karel Doormanstraat.

In het bestemmingsplan worden geen gevoelige bestemmingen als bedoeld in het Besluit gevoelige bestemmingen mogelijk gemaakt. Om deze reden is een aanvullend luchtkwaliteitsonderzoek niet noodzakelijk (met uitzondering van stikstofdepositie, zie § 6.7 Natuur). In het kader van een goede ruimtelijke ordening is er daarentegen voor gekozen om aanvullend onderzoek te laten uitvoeren. Hieronder zijn de resultaten van het desbetreffende onderzoek (zie bijlage 9) van DGMR weergegeven.

<u>Goed woon- en leefklimaat</u>
In het kader van een goede ruimtelijke ordening, is het wenselijk om een goed woon- en leefklimaat te kunnen waarborgen, wanneer woonbestemmingen worden gerealiseerd. Op de NSL monitoringsviewer kunnen de jaargemiddelde grootschalige achtergrondconcentraties worden ingezien, om inzicht te krijgen in de luchtkwaliteit ter plaatse. Voor het plan zijn de concentraties stikstofdioxide (NO_2), fijnstof (PM_{10}) en zeer fijnstof ($PM_{2,5}$) door de DGMR berekend (Bijlage 9). In het onderzoek is het effect van het plan op de luchtkwaliteit inzichtelijk gemaakt. Hiervoor is de invloed van het wegverkeer op de nieuwe en bestaande woningen berekend. De wegen in de omgeving zijn onderdeel van het NSL-wegenbestand, waardoor de bijdrage van de wegen is opgenomen in de achtergrondconcentratie. Om rekening te houden met het effect van het wegverkeer op korte afstand van de toetspunten, zijn ook de bestaande wegen in de directe omgeving van het plan, opgenomen in de berekening. De gegevens van de bestaande wegen zijn overgenomen uit de NSL-monitoringstool (dataset Monitoringsronde 2022, peiljaar 2021).

Naast de bijdrage van de bestaande wegen, is in het model ook rekening gehouden met het extra verkeer dat vanwege het plan ontstaat. In het luchtkwaliteitsonderzoek is het effect van twee mogelijke scenario's inzichtelijk gemaakt. Het verschil tussen beide plannen is dat in scenario 1 in de hoogbouw een hotel wordt gerealiseerd. Bij scenario 2 wordt het hotel vervangen door woningen. De verkeersaantrekkende werking is overgenomen uit het onderzoek verkeersgeneratie dat is opgesteld door Goudappel Coffeng. Het een en ander wordt nader beschreven in paragraaf 6.11 van dit bestemmingpslan.

Uit de rekenresultaten blijkt dat de grenswaarde voor de toetsing van deze jaargemiddelde concentraties 40 µg/m^3 voor stikstofdioxide NO_2, 40 µg/m^3 voor fijnstof PM_{10} en 25 µg/m^3 voor fijnstof $PM_{2,5}$, voor zowel de nieuwe als bestaande woningen niet wordt overschreden.

De achtergrondconcentraties van stikstofdioxide en fijnstof blijven ruim onder de grenswaarden. Ook wanneer de maximale bijdrage van het extra verkeer hierbij wordt opgeteld, is een overschrijding van grenswaarden niet te verwachten. De ontwikkeling zal vanwege de omvang namelijk in niet betekenende mate bijdragen aan de heersende achtergrondconcentraties.

6.4.2 Conclusie

Uit de resultaten blijkt dat de berekende concentratie voor stikstofdioxide (NO_2) en fijnstof (PM_{10}) voldoen aan de grenswaarden uit de Wet milieubeheer. Voor zowel de nieuwe woningen in het plangebied als bestaande woningen rondom het plangebied, is daarmee sprake van een goed woon- en leefklimaat, met de realisatie van het plan. Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

6.5 Bodem

Indien nieuwbouw wordt gerealiseerd, dient in het kader van de omgevingsvergunningverlening zorg gedragen te worden voor een goede bodemkwaliteit. Bodemonderzoek is nodig bij vergunningplichtige bouwwerken die als verblijfsruimte(n) gebruikt gaan worden. Van het uitvoeren van een verkennend bodemonderzoek kan geheel of gedeeltelijk vrijstelling worden verleend, als bij de gemeente reeds bruikbare historische informatie beschikbaar is. Dit kan bijvoorbeeld het geval zijn als in een periode van minder dan twee jaar geleden een bodemonderzoek is uitgevoerd waarin de bodemkwaliteit voldoende is vastgelegd en sindsdien op het terrein geen bodembedreigende activiteiten hebben plaatsgevonden.

6.5.1 Relatie tot het plangebied

Gemeente Rotterdam beschikt over een bodemkwaliteitskaart. De bodemkwaliteitskaart van Rotterdam onderscheidt zeven zones op basis van de lokale bodemkwaliteit en ophooggeschiedenis. Bij elke zone horen bijpassende eisen aan het grondverzet en de kwaliteit van de grond die er mag worden aangebracht, afhankelijk van de bodemfunctie. Binnen een zone liggen soms meerdere bodemfuncties die, afhankelijk van de gevoeligheid voor bodemverontreiniging elk om een ander beschermingsniveau vragen. De kaarten komen tot stand op basis van verzamelde bodemonderzoeksgegevens. De kaarten geven het beeld van de verwachte diffuse bodemkwaliteit van boven- en ondergrond. Individuele gevallen van ernstige bodemverontreiniging zijn niet in de bodemkwaliteitskaart opgenomen.

Het grootste gedeelte van het plangebied valt onder de bodemkwaliteitsklasse 'landbouw'. Het overige deel valt onder de categorie wonen, hieronder vallen licht verontreinigde gronden. De ondergrond (-1 tot -2 m) van het plangebied heeft de klasse wonen.

De gronden van het plangebied zijn daarnaast in het geldende bestemmingsplan al nagenoeg geheel bestemd voor de beoogde functies (zoals wonen, kantoor, commercieel en horeca), waardoor redelijkerwijs mag worden aangenomen dat de gronden geschikt zijn voor de toekomstige functies.

Ten behoeve van het beoogd bouwplan is volledigheidshalve door SGS Search Ingenieursbureau een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. De rapportage is als bijlage 10 toegevoegd. Op grond hiervan kan geconcludeerd worden dat de onderzoeksresultaten geen aanleiding geven tot het verrichten van vervolgonderzoek. Vanuit milieuhygiënisch oogpunt hoeven er geen beperkingen te worden gesteld.

6.5.2 Conclusie

Het aspect bodem vormt geen belemmering voor het plan.

6.6 Externe veiligheid

De externe veiligheid wordt bepaald door aanwezigheid van gevaarlijke stoffen (productie, gebruik, opslag en vervoer) in en rond het projectgebied. Veiligheidsafstanden tussen activiteiten met gevaarlijke stoffen en (beperkt) kwetsbare objecten moeten ervoor zorgen dat bij een eventuele calamiteit het aantal dodelijke slachtoffers beperkt blijft. Kwetsbaar zijn onder meer woningen.

Binnen het externe veiligheidsbeleid wordt onderscheid gemaakt tussen plaatsgebonden risico en groepsrisico. Het plaatsgebonden risico zegt iets over de theoretische kans op overlijden op een bepaalde plaats voor een persoon die een jaar lang op die plaats zou staan. Hiervoor geldt dat een kans groter dan 1 op de miljoen per jaar (10-6/jaar) onacceptabel wordt geacht. De norm voor het plaatsgebonden risico is bij kwetsbare objecten een grenswaarde die niet mag worden overschreden.

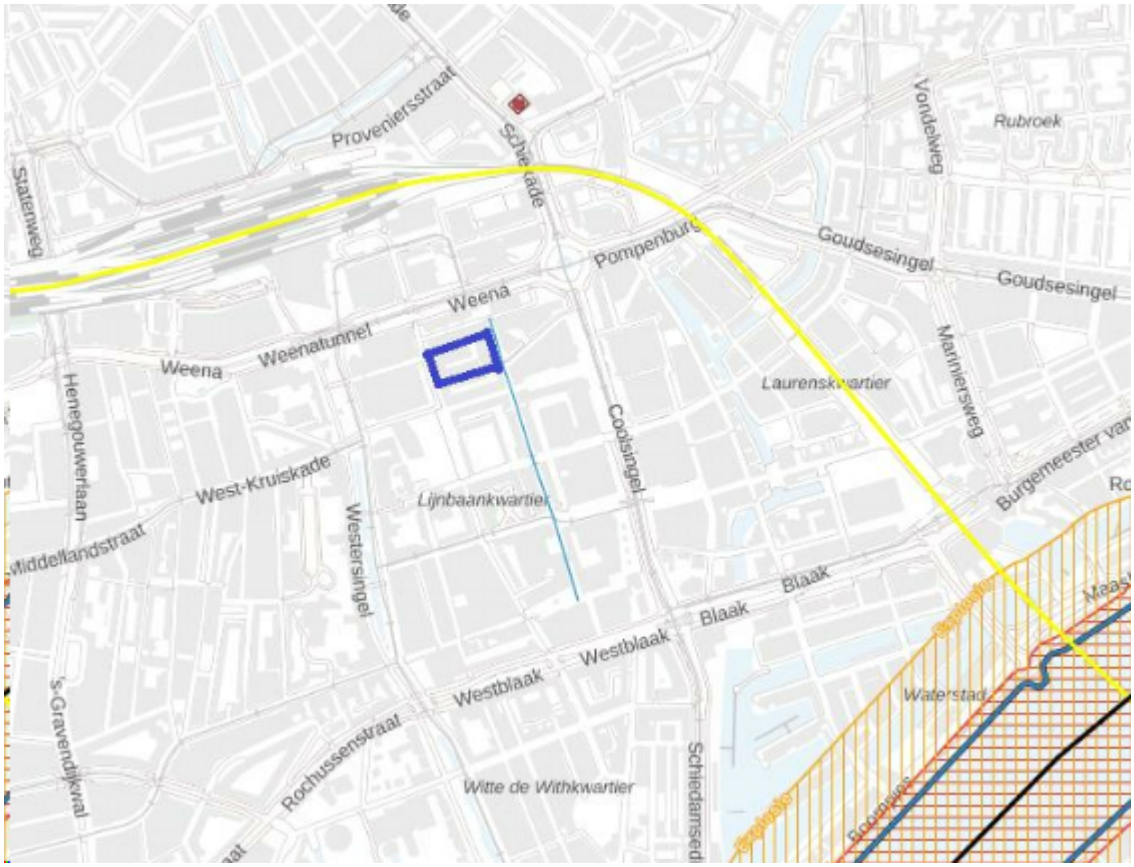
In tegenstelling tot het plaatsgebonden risico, dat in één getal kan worden uitgedrukt, wordt het groepsrisico door een (grafiek)lijn weergegeven. Naarmate de groep mogelijke slachtoffers groter wordt, moet de kans op zo'n ongeval kleiner zijn. Het invloedsgebied van het groepsrisico bedraagt het 1% letaliteitsgebied. De normen voor het groepsrisico weerspiegelen geen grenswaarde maar een oriënterende waarde. Dit houdt in dat bij de beoordeling van het groepsrisico het lokaal en regionaal bevoegd gezag de mogelijkheid geboden wordt om gemotiveerd van de oriënterende waarde af te wijken. Een afwijking moet in een openbare en goed inzichtelijke belangenafweging door het bevoegd gezag worden gemotiveerd.

6.6.1 Relatie tot het plangebied

De beoogde ontwikkeling betreft de realisatie van kwetsbare objecten conform wetgeving op het gebied van externe veiligheid. Door DGMR is uiteengezet welk risicobronnen in de omgeving van de locatie aanwezig zijn en hoe de gemeente Rotterdam de bijbehorende externe risico's kan verantwoorden. De resultaten hiervan zijn opgenomen in bijlage 11. De resultaten zijn hieronder samenvattend toegelicht.

Het voorgenomen initiatief zelf is geen risicovolle activiteit. Voor de beoordeling van de risico's is de risicokaart geraadpleegd (zie onderstaande figuur). Hieruit blijkt dat de risicobronnen voor het plangebied betreffen:

- transport van gevaarlijke stoffen over de spoorlijn Rotterdam Lombardijen – Rotterdam Centraal op een afstand van ongeveer 260 meter;
- transport van gevaarlijke stoffen over de Nieuwe Maas op een afstand van ongeveer 1.200 meter;
- een fitnessclub op 470 meter ten noorden van de planlocatie.



Figuur 6.4: Ligging van de risicobronnen rondom het plangebied (bron: notitie externe veiligheid kenmerk: B.2019.0727.12.N001 d.d. 11 september 2023).

Op basis van de risicokaart kan geconcludeerd worden dat op 260 meter van het plangebied de spoorlijn Rotterdam Lombardijen – Rotterdam Centraal is gelegen, waarover geklasseerde stoffen worden vervoerd. Een incident met deze stoffen kan in geval van een BLEVE leiden tot warmtestraling of tot een toxische wolk bij een ongeval met giftige stoffen. Aan de grenswaarde van het plaatsgebonden risico wordt voldaan. Het plangebied is op meer dan 200 meter van het spoor gelegen en valt daarmee buiten

de aandachtsgebieden. Hierdoor is geen sprake van noodzakelijk toe te passen bouwkundige maatregelen.

Andere risicobronnen in de omgeving zijn transport van geklasseerde stoffen over de Nieuwe Maas en een fitnessclub waar chloorbleekloog (schoonmaakmiddel) wordt opgeslagen. Beide risicobronnen liggen op zodanige afstand, respectievelijk 1.200 en 470 meter, van het plangebied dat zij geen belemmering voor de planontwikkeling vormen. Ook ligt het plangebied niet onder een aanvliegroute voor Rotterdam – The Hague Airport en buiten het verantwoordingsgebied voor deze luchthaven.

Transport over het spoor

Omdat de ontwikkeling op meer dan 200 meter van het spoor komt te staan, is de bijdrage van het plan aan het groepsrisico zeer laag. Uit het onderzoek externe veiligheid dat door onderzoeksbureau Peutz is uitgevoerd in het kader van de MER, blijkt dat voor het beschouwde spoortraject het groepsrisico de oriëntatiewaarde zowel in de referentiesituatie als de toekomstige situatie overschrijdt. Het groepsrisico neemt, ondanks dat sprake is van de toevoeging van meer personen binnen het invloedsgebied van het transport van gevaarlijke stoffen over het spoor – niet significant toe ten opzichte van de referentiesituatie. Het berekende groepsrisico bedraagt in de referentiesituatie 4,3 en bij de toekomstige situatie bedraagt het groepsrisico 4,4 keer de oriëntatiewaarde als gevolg van de ontwikkeling die in het kader van de MER zijn onderzocht. Vanwege de afstand van onderhavig plangebied, tot het doorgaande spoor meer dan 200 meter is, is de bijdrage van de Lumièretoren aan het groepsrisico minimaal.

Ongevallen met geklasseerde stoffen op het spoor kunnen leiden tot een brand, een explosie of een gifwolk:

- Een brand, als gevolg van een ongeval met brandbare vloeistoffen, leidt tot een hoge warmtestraling. Deze zwakt met de afstand echter sterk af en vormt ter plaatse van de planlocatie geen extern risico meer.
- Voor gassen onder druk is de BLEVE het maatgevende scenario. Voor brandbare gassen is de warme BLEVE uitgesloten en kan alleen een koude BLEVE plaatsvinden. Voor toxische gassen kan wel een warme BLEVE plaatsvinden. In geval van zowel een warme als koude BLEVE is de overdruk is maximaal 0,02 bar, waardoor ruitbreuk door een drukgolf kan worden uitgesloten. Wel kan bij een BLEVE de warmtestraling tot slachtoffers en secundaire brandhaarden leiden; in beide gevallen is deze warmtestraling gedurende korte tijd (20 sec) tussen 25 en 35 kW/m2 .
- Toxische wolken zijn afhankelijk van de vervoerde stof. De meeste toxische wolken kunnen tot in het plangebied reiken.

Vanwege de veiligheidsmaatregelen die rondom het spoor zijn genomen en de afstand tot het spoor, is de kans op bovenstaande ongevalsscenario's beperkt.

Transport over het water

De oever van de Nieuwe Maas ligt 1.200 meter van de planlocatie. Over de Nieuwe Maas vindt transport van gevaarlijke stoffen plaats. De vaarroute maakt als belangrijke binnenvaarweg (zwarte route) deel uit van het Basisnet water. Het invloedsgebied van een vaarweg is volgens de HART maximaal 1.070 meter en wordt bepaald door de transporten GT3 (toxische gassen). Het plan ligt dus buiten het invloedsgebied en letale effecten kunnen niet tot in het plangebied reiken.

Fitnessclub

Bij de fitnessclub aan het Benthemplein 10 vindt opslag van maximaal 1.100 liter chloorbleekloog plaats. De inrichting valt niet onder het Bevi maar onder het Activiteitenbesluit. Het Activiteitenbesluit en de Activiteitenregeling stellen geen veiligheidsafstand voor een dergelijke opslag. Daarmee is er geen ruimtelijke beperking.

Vliegroutes

Vliegveld Rotterdam The Hague Airport (RtHA) ligt op 4,5 km van de planlocatie. Er zijn geen vliegroutes over de Rotterdamse binnenstad en ook geen beperkte bouwhoogtes vanwege vliegverkeer. Ook ligt de planlocatie buiten het verantwoordingsgebied van het groepsrisico voor RtHA.

Verantwoording groepsrisico

Vanwege de afstand tot het doorgaande spoor van meer dan 200 meter is de bijdrage van de

Lumièretoren aan het groepsrisico minimaal en kan worden volstaan met een beperkte verantwoording, waarbij we alleen ingaan op bestrijdbaarheid en zelfredzaamheid. Vanwege de hoogte van het groepsrisico is volgens het Rotterdamse beleid een zware verantwoording nodig. Hieronder wordt nader ingegaan op de aspecten bestrijdbaarheid en zelfredzaamheid.

Bestrijdbaarheid

De bestrijdbaarheid van een calamiteit op het spoort verandert niet door de realisatie van het plan. De planlocatie ligt op zodanige afstand van het spoor dat het geen nieuwe belemmering vormt voor de bereikbaarheid. Voor dit plan wordt de bestrijdbaarheid van een calamiteit op het spoor niet verbeterd. Wel kan dit plan profiteren van de maatregelen die worden genomen vanwege het plan RCD dat tussen de planlocatie en het spoor is voorzien, zoals een snelheidsverlaging en daarmee kleinere ongevalskans op een aantal baanvakken rondom station Rotterdam Centraal.

Zelfredzaamheid

De relevante scenario's de warmtestraling bij een BLEVE en een toxische wolk. De kans dat een BLEVE leidt tot een secundaire brand is beperkt door de korte duur van de warmtestraling. De gevels van het gebouw (boven 13 meter) dienen minimaal te voldoen aan brandklasse B en zijn dus moeilijk brandbaar.

In de huidige ontwerpfase is nog geen afweging gemaakt over eventuele veiligheidsmaatregelen. Mocht het gebouw in brand geraken, dient men te kunnen vluchten. Daarbij kan men denken aan een brandwerend trappenhuis of een gelijkwaardig alternatief, zodat men voldoende tijd heeft om - ondanks het grote hoogteverschil - het gebouw te kunnen ontvluchten. Tijdige alarmering is in dat geval essentieel.

In geval van een toxische wolk kan men het beste inpandig schuilen, ramen en deuren sluiten en ventilatie uitschakelen. Om dit te optimaliseren zou men:

- zoveel mogelijk de ventilatie voor de eigen woning moete beheren;
- voor het hotel, bedrijven en kantoorruimtes, het beheer van de ventulatie centraal moeten regelen.

Om de impact van een toxische wolk zo klein mogelijk te laten zijn, is het wenselijk om de inlaat van de ventilatie zo hoog mogelijk te plaatsen. In dat geval is een toxische wolk het meest verdund en zijn de schadelijke effecten zo klein mogelijk.

Zowel een brand als een gifwolkscenario kunnen snel verlopen. Tijdige alarmering is daarom belangrijk. Om de aanwezigen goed te kunnen alarmeren en de juiste aanwijzingen te geven, kan men denken aan een intercomsysteem met calamiteitenschakeling.

Overige aspecten verantwoording

Omdat de locatie op meer dan 200 meter van de transportroute ligt, zijn overige aspecten van de verantwoording vanuit het Bevt niet verplicht. Niettemin gaan wij hierop in op basis van het naburige plan RISE. Deze maatregelen zijn onder te verdelen in bronmaatregelen, omgevingsmaatregelen, bouwkundige maatregelen, installatietechnische maatregelen en organisatorische maatregelen.

Door maatregelen aan de bron te treffen, kan de kans op het optreden van een ramp ter plaatse van het spoor worden verlaagd. Zo kan bijvoorbeeld de doorzet van gevaarlijke stoffen beperkt worden, kan gewerkt worden met venstertijden en kunnen specifieke sporen worden aangewezen. Dergelijke maatregelen vallen echter buiten de invloedssfeer van de beoogde ontwikkeling. Een snelheidsverlaging is voor dit traject al van toepassing. Daarnaast hebben de gemeente Rotterdam en Prorail in het kader van de gebiedsontwikkeling van Rotterdam Central District al afgestemd over de uitwerking en realisatie van brandputten bij het spoor en bluswatervoorzieningen.

In de omgeving van het plangebied moet voldoende bluswater beschikbaar zijn. Daarbij wordt rekening gehouden met de Handleiding advies bluswater en bereikbaarheid VRR en de handreiking brandveiligheid in hoogbouw. Bij de uitwerking van het plan wordt hier rekening mee gehouden. Er komt een opstelplaats voor een brandweerwagen, er zijn aan alle zijden van het gebouw bluswatervoorzieningen en het gebouwe is van verschillende zijden toegankelijk voor hulpdiensten.

Het gebouw komt op zodanige afstand van risicobronnen dat met betrekking tot externe risicobronnen geen aanvullende bouwkundige maatregelen worden genomen om overslag van brand te voorkomen of

de impact van een explosie te beperken.

In geval van een toxische wolk kan men het beste inpandig schuilen, ramen en deuren sluiten en ventilatie uitschakelen. Om dit te optimaliseren zou men:

- zoveel mogelijk de ventilatie voor de eigen woning moete beheren;
- voor het hotel, bedrijven en kantoorruimtes, het beheer van de ventulatie centraal moeten regelen.

De inlaat van dit ventilatiesysteem moet zo hoog mogelijk worden geplaatst. Hoog van de grond is de lucht meer verdund, waardoor tussen een calamiteit en het moment van uitschakelen zo min mogelijk toxische lucht is aangezogen. Bij de uitwerking van het plan is hier rekening mee gehouden. De hoogbouw krijgt onder meer een natte blusleiding en een brandweerlift; de laagbouw krijgt een droge blusleiding met meerdere aansluitpunten.

De toekomstige bewoners en gebruikers van het gebouw moeten goed geïnformeerd worden hoe te handelen bij een calamiteit. Dit kan zowel een interne als externe calamiteit betreffen. Voor de meest efficiënte instructies wordt de hoogbouw voorzien van een vast intern communicatiesysteem.

De Veiligheidsregio Rotterdam Rijnmond is in de gelegenheid gesteld advies uit te brengen over zowel bestrijdbaarheid als zelfredzaamheid. Het advies is als Bijlage 12 toegevoegd. De VRR kan zich vinden in de onderbouwing. Aanvullend adviseert de VRR om zorg te dragen voor toereikende bereikbaarheid en bluswatervoorzieningen zodat de hulpdiensten bij een incident adequaat kunnen optreden.

Gezien het bestaande groepsrisico, de beperkte toename daarvan zijn de gemeente Rotterdam en de VRR van mening dat uitvoering van het bestemmingsplan op een verantwoorde wijze plaats kan vinden.

6.6.2 Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat het aspect externe veiligheid geen belemmering vormt voor de vaststelling van dit bestemmingsplan.

6.7 Natuur

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

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

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

Gebiedsbescherming

Natura 2000-gebieden worden beschermd op basis van de Habitatrichtlijn (HR). Deze gebieden zijn aangewezen als Natura 2000-gebied omdat er bijzondere habitattypen en/of bijzondere plant- en diersoorten aanwezig zijn. Laatstgenoemde kunnen van stikstofgevoelige habitattypen afhankelijk zijn. Vanaf 1 juli 2015 is gewerkt met de PAS: de Programmatische Aanpak Stikstof. De PAS is het beleid waarmee Nederland het hoofd bood aan de problematiek rond stikstof en natuur. In de PAS zijn alle Natura 2000-gebieden opgenomen waarbinnen ten minste één stikstofgevoelig habitattype voorkomt dat te maken heeft met overbelasting door stikstof. Dit is het geval voor 117 van de ruim 160 Natura 2000-gebieden. Met een recente uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State is het Programma Aanpak Stikstof komen te vervallen (ECLI:NL:RVS:2019:1603). De uitspraak heeft een aantal belangrijke gevolgen voor toekomstige en bestaande ontwikkelingen. Zo zijn de eerder geldende drempelwaarden komen te vervallen. Een ruimtelijke ontwikkeling kan leiden tot een toename van de stikstofdepositie ter plaatse van stikstofgevoelige Natura 2000-gebieden. Deze toename van stikstofdepositie kan het gevolg zijn van de realisatiefase (bouwwerkzaamheden) en de gebruiksfase

(het gebruiken van het plan).

Soortenbescherming

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

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

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

6.7.1 Soortbescherming

Quickscan flora en fauna

In het kader van de Wet natuurbescherming is een quickscan flora en fauna uitgevoerd. Hierbij is beoordeeld in hoeverre de bestaande bebouwing en de nieuw te bebouwen ondergrond een geschikte verblijfplaats vormt voor dier- en/of plantensoorten. De quickscan is toegevoegd als Bijlage 13 QuickScan ecologie bij deze toelichting. Als gevolg van de resultaten van de quickscan is een vervolgonderzoek uitgevoerd. Het onderzoek is als Bijlage 14 Raport vleermuisonderzoek bij het bestemmingsplan toegevoegd. De resultaten van het vervolgonderzoek worden hieronder samenvattend toegelicht.

Vleermuizen

Tijdens de inventarisaties zijn geen verblijfplaatsen van vleermuizen aangetroffen of indicaties dat verblijven aanwezig zouden kunnen zijn. Negatieve effecten van de ingreep op verblijvende vleermuizen zijn dan ook niet te verwachten.

Het foerageergebied onder de bomenrijen en nabij lantaarnpalen in de nabijheid het plangebied maakt slechts een klein deel uit van een veel groter foerageergebied. Het plangebied zelf is geen ‘essentieel’ deel van het leefgebied.

Overige broedvogels

In het plangebied komen geen jaarrond beschermde verblijfplaatsen van vogels voor. In het plangebied kunnen wél broedvogels met niet-jaarrond beschermde nesten voorkomen. Voor de verwachte aanwezige broedvogels dienen werkzaamheden waarbij nesten vernield of verstoord kunnen worden, buiten het broed- seizoen plaats te vinden. Een ontheffing is voor broedvogels dan niet nodig. Het broedseizoen duurt ruwweg van half maart tot half juli, maar is afhankelijk van soort en omstandigheden.

Voor overige aanwezige soorten geldt onverminderd de zorgplicht.

6.7.2 Gebiedsbescherming

In de quickscan flora en fauna is daarnaast de invloed van de beoogde ontwikkeling op beschermde natuurgebieden beoordeeld. Het plangebied is niet gelegen in het NNN, een weidevogelleefgebied of in een Natura 2000-gebied. Directe negatieve effecten op beschermde natuurgebieden, als gevolg van de voorgenomen werkzaamheden kunnen derhalve worden uitgesloten.

Het dichtsbijzijnde Natura 2000-gebied is 'De Oude Maas' op circa 9 kilometer, de overige Natura-2000 gebieden zijn op meer dan 12 km afstand gelegen. In relatie tot de afstand en de aard en omvang van de werkzaamheden, kunnen indirecte negatieve effecten als gevolg van externe werking (middels visuele verstoring en verstoring door productie van geluid, trilling en licht) eveneens worden uitgesloten.

Om uit te wijzen of er sprake is van indirect negatieve effecten als gevolg van stikstofdepositie, is een AERIUS-berekening uitgevoerd op basis van een worst case situatie. De stikstofdepositieberekening voor de bouwfase en gebruiksfase is toegevoegd als bijlage 15 bij voorliggend bestemmingsplan.

Uit de berekening van de zowel de aanleg- als gebruiksfase volgt dat het plan geen significante bijdrage heeft op de stikstofgevoelige natuurgebieden. De berekende depositie voldoet aan de afgeronde grenswaarde van 0,00 mol/ha/jaar.

Het aspect stikstof vormt dan ook geen belemmering bij de realisatie van het voorgenomen initiatief.

6.7.3 Conclusie

Het aspect ecologie vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

6.8 Bezonning

Eisen Hoogbouwvisie 2019

De eisen voor bezonning in de Hoogbouwvisie 2019 richten zich op de bezonning op gebiedsniveau. In de Hoogbouwvisie zijn openbare ruimtes aangewezen met een bepaald kwaliteitsniveau: sunspots, representatieve ruimtes en openbare ruimte met een basiskwaliteit. Bij de toetsing wordt gerekend met door de gemeente opgestelde referentiemodellen. In deze modellen is de planologische bebouwingssituatie geprojecteerd voor de referentiejaren 2011 en 2019.

Op sunspots mag geen vermindering van zonuren optreden binnen de aangewezen tijden. De aangewezen tijden zijn per locatie apart gedefinieerd. Voor sunspots gelden de genoemde tijden tussen 21 maart en 21 september.Op representatieve ruimtes mag enige vermindering in het aantal zonuren optreden. Plekken met basiskwaliteit mogen een verslechtering van maximaal twee zonuren ondervinden. Dit betreffen de overige buitenruimten.

Naast de Hoogbouwvisie gelden ook eisen ten aanzien van bezonning zoals opgenomen in het Afwegingskader.

Eisen Afwegingskader

Op 9 september 2021 heeft de gemeente Rotterdam het Afwegingskader bezonning vastgesteld (zie hiervoor ook paragraaf 2.3.14 Afwegingskader bezonning). In het Afwegingskader is vastgelegd dat bij nieuwe ontwikkelingen primair wordt uitgegaan van de 2 uur benedengrens voor bezonning zoals bij de lichte TNO-richtlijn. De toetsingsdata zijn gelijkgetrokken met die van de Hoogbouwvisie 2019. In de Hoogbouwvisie (2019) is als maatgevende periode 21 maart t/m 21 september gehanteerd en dit afwegingskader sluit daarbij aan. Vanuit de behoefte van versimpeling wordt, net zoals in de Hoogbouwvisie, in het Afwegingskader bezonning getoetst op de uiterste data van de periode, omdat die het meest cruciaal zijn. Omdat de hoogte van de zon op 21 maart en 21 september gelijk is, hoeft alleen op 21 september gemeten te worden (21 maart valt nog in wintertijd en kan onduidelijkheid opleveren).

6.8.1 Relatie tot het plangebied

Het plan voor onderhavig bestemmingsplan ruimte aan biedt, voorziet in een woontoren van maximaal 154 meter. Deze toren zal invloed hebben op de bezonning in de omgeving van het bouwplan. In het kader van een goede ruimtelijke ordening, en op basis van het beleid van de gemeente is dit aspect nader beschouwd.

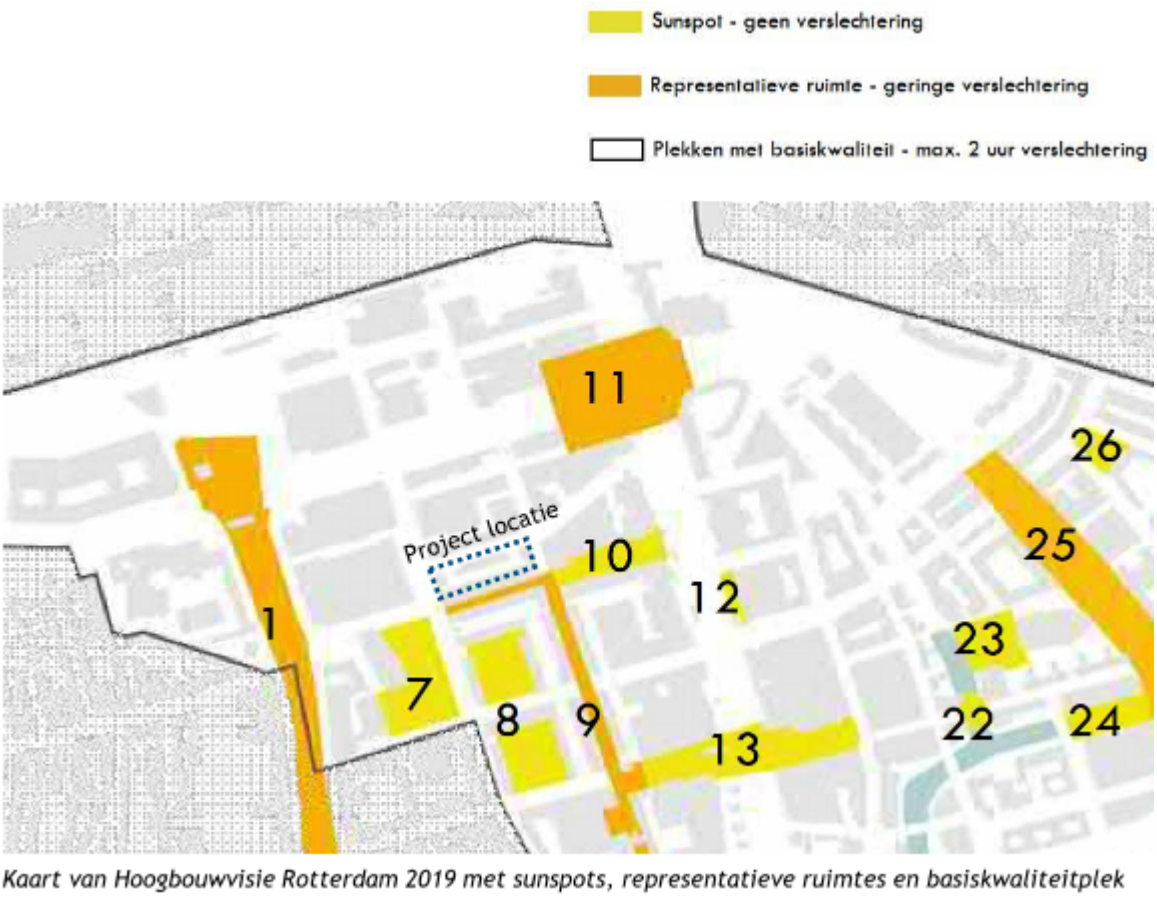
Ten behoeve van het plan is door DGMR een bezonningsonderzoek uitgevoerd, waarbij getoetst is aan zowel het Afwegingskader als de eisen opgenomen in de Hoogbouwvisie. De resultaten zijn opgenomen in bijlage 16 en worden hieronder samenvattend weergegeven.

Onderzoek - Hoogbouwvisie 2019

De bezonningscriteria voor het project Lumière zijn gebaseerd op de eis voor de binnenstad. In onderstaand figuur hieronder is weergegeven dat het plangebied ligt in de omgeving van sunspots 7, 8 en 10. De aangewezen tijd voor deze sunspots is 12.00 tot 18.00 uur. Het bezonningsonderzoek neemt 21 september als meetpunt (gelijk aan 21 maart).

Voor de representatieve ruimtes 1 en 11 geldt voor de toetsingsperiode 09.00 tot 18.00 uur op 21 september en 21 juni. De rest van het grondgebied is de zogenaamde plek met basiskwaliteit. Dit

gebied is een groot deel van de binnenstad. Het deel van de basiskwaliteitsplek in het schaduwgebied van Lumière is in het onderzoek opgenomen om aan deze eis te toetsen.



Figuur 6.5: Uitsnede kaart van Hoogbouwvisie Rotterdam 2019 met sunspots, representatieve ruimtes en basiskwaliteitsplek.

Uit het bezonningsonderzoek volgt dat er ter plaatse van de sunspots 7, 8 en 10, voor zowel 21 september als 21 juni geen verslechtering optreedt van het aantal zonuren als gevolg van het bouwplan waar onderhavig bestemmingsplan ruimte aan biedt. De basiskwaliteitsplek in de omgeving van het plangebied ondervindt een verslechtering in het aantal zonuren van maximaal 1 uur (zowel op 21 september als op 21 juni). Deze verslechtering is zeer beperkt en valt binnen de acceptabele verslechteringsgrenzen voor plekken met een basiskwaliteit. De respresentatieve ruimten 1 en 11, zoals weergegeven op bovenstaand figuur, ondervinden eveneens geen verslechtering in het aantal zonuren als gevolg van de aanwezigheid van het bouwplan Lumière. Dit geldt voor zowel 21 september als voor 21 juni. Geconcludeerd kan worden dat voldaan wordt aan de hoogbouwvisie eis op de datum van 21 september en 21 juni.

Onderzoek - Afwegingskader bezonning

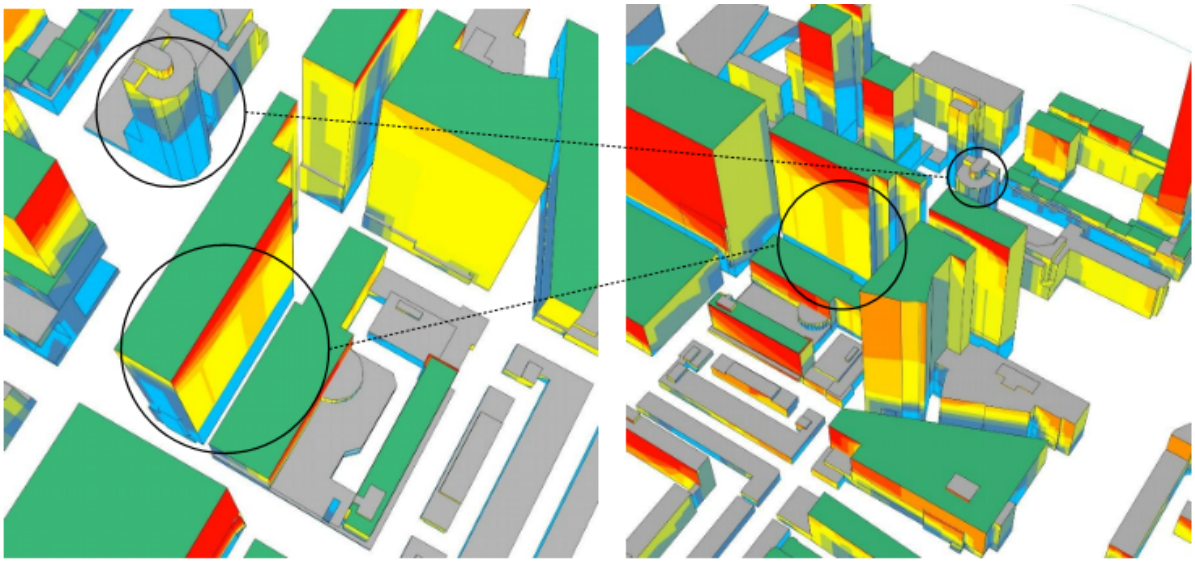
Het Afwegingskader definieert de volgende uitgangspunten om tot een redelijke afweging te komen:

1. *De effecten op bezonning worden alleen getoetst als de geplande nieuwbouw hoger is dan 1,5 keer de gemiddelde bouwhoogte van de omliggende bebouwing (bestaand, niet wat planologisch maximaal mogelijk is) in een straal van 1 keer de bouwhoogte van de nieuwbouw. Gebouwen met dezelfde hoogte of hoger mogen hierbij niet meegenomen worden.*
2. *Alleen woningen die vallen binnen een afstand van 3 keer de nieuwbouwhoogte (tot een maximale afstand van 500 meter) worden in beeld gebracht.*
3. *De bezonning van alle gevels met ramen van een woning wordt opgeteld. Er wordt alleen gekeken naar de eerste woonlaag van een gebouw.*
4. *Er wordt op 21 september gemeten van zonsopgang tot zonsondergang.*

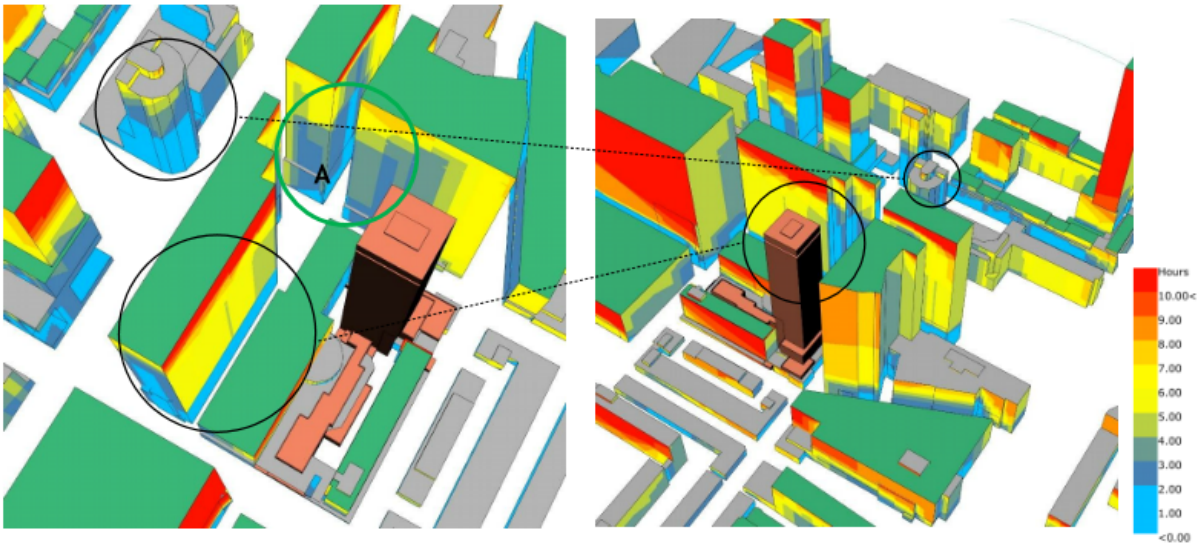
Alle woningen binnen een cirkel van 500 meter rond Lumière zijn in de analyse van het bezonningsonderzoek opgenomen.

Op grond van het onderzoek kan geconcludeerd worden dat in de bestaande situatie enkele gevels zijn in het schaduwgebied van Lumière, waarop minder dan 2 zonuren aanwezig is. Met de aanwezigheid van Lumière wijzigt dit niet. Op enkele gevels is meer dan 2 zonuren aanwezig en door de aanwezigheid van Lumière neemt dit af. Echter wordt nog steeds voldaan aan de eis van minimaal 2 zonuren.

Voorgaande is weergegeven op onderstaande figuren 6.6. en 6.7. Eerstgenoemde figuur toont de bestaande bezonningssituatie op de bebouwing in de omgeving van het plangebied Lumière. Laatsgenoemde figuur toont het bezonningseffect op de gevels door de aanwezigheid van het bouwplan.



Figuur 6.6: Aantal zonuren in de bestaande situatie inclusief planologische ruimten (bron: bezonningsonderzoek DGMR, kenmerk: B.2019.0727.43.R003, d.d. 11 september 2023).



Figuur 6.7: Aantal zonuren in de bestaande situatie inclusief planologische ruimten met Lumière.(bron: bezonningsonderzoek DGMR, kenmerk: B.2019.0727.43.R003, d.d. 11 september 2023).

De schaduwgebieden in zwarte cirkels gemarkeerd worden niet groter door de aanwezigheid van Lumière. Deze gebieden ervaren dus geen vermindering in het aantal zonuren. De groen-gemarkeerde gevel A ondervindt een vermindering in het aantal zonuren naar minder dan 2 uur zon maar hier zijn geen woonfuncties gevestigd.

Als gevolg van Lumière is er bovendien geen afname in het aantal zonuren op de gevels van bestaande

woningen in de situatie dat RISE en Pompenburg tot de referentiesituatie behoren. Deze situaties zijn onderzocht als aanvullende scenario's, aangezien voor de ontwikkelingen RISE en Pompenburg een planologisch procedure in gang is gezet.

6.8.2 Conclusie

Het aspect bezonning voldoet in de onderzochte situatie aan de van toepassing zijnde kaders en eisen uit de Hoogbouwvisie en het Afwegingskader. Geconcludeerd kan worden dat het aspect bezonning geen belemmering vormt voor het plan.

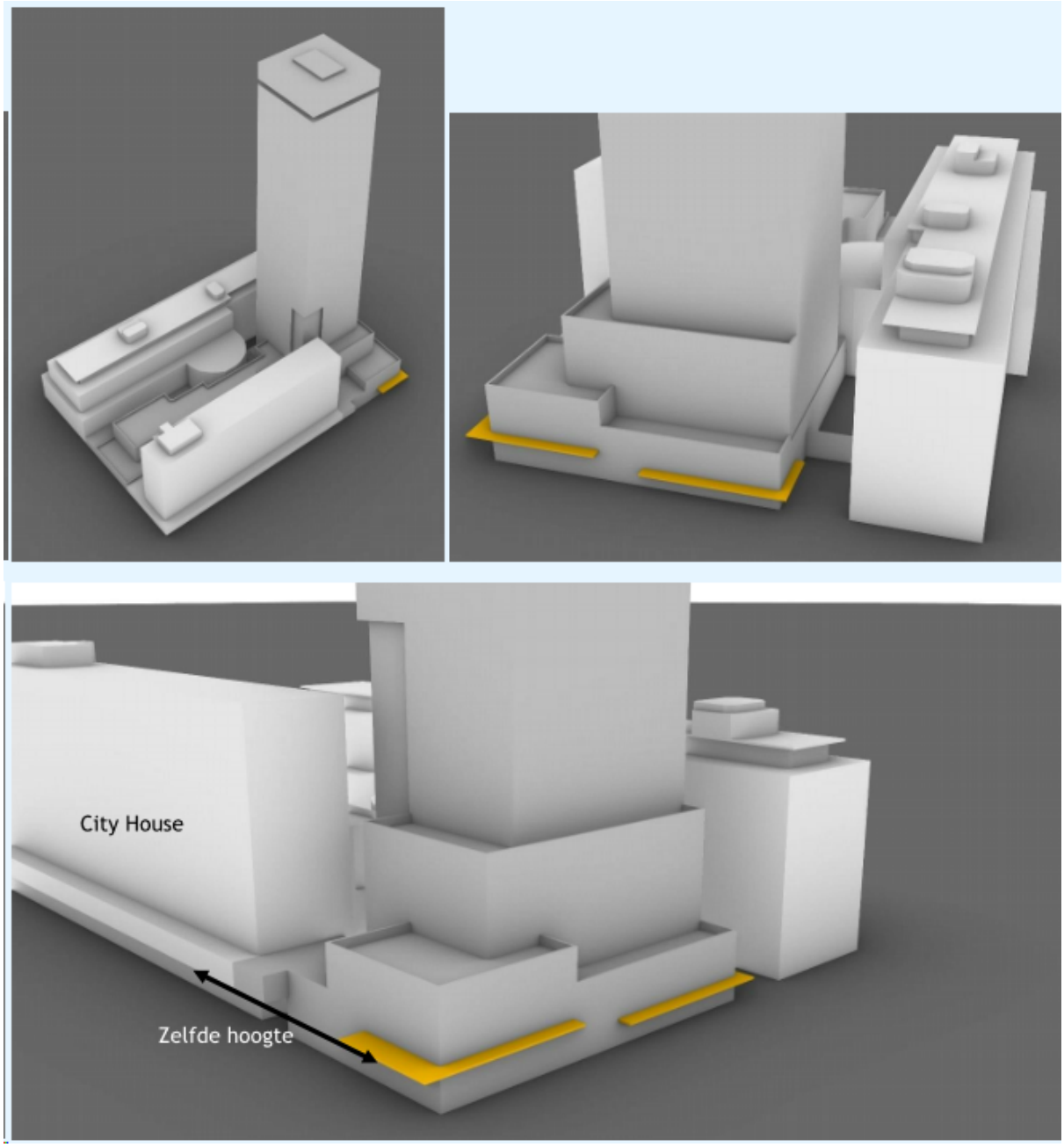
6.9 Windhinder

Voor het aspect windhinder bestaat geen wettelijk kader. Hiervoor wordt in de praktijk aangesloten bij de Nederlandse Norm (NEN 8100). Om te bepalen of windhinder en/of windgevaar te verwachten is, kan in eerste instantie gebruik worden gemaakt van het beslismodel in de NEN 8100. Hierin wordt onder meer beschreven in welke situaties winhinderonderzoek nodig is. Voor gebouwen met een nokhoogte vanaf 30 meter wordt nader onderzoek noodzakelijk geacht.

6.9.1 Relatie tot het plangebied

Vanwege de geplande bouwhoogte, is een windhinderstudie uitgevoerd door de DGMR. De rapportage is als bijlage 17 opgenomen bij dit bestemmingsplan. Het doel van het onderzoek is om het windklimaat rond het plangebied op maaiveld (inclusief terrassen en balkons) te bepalen. Daarnaast is onderzocht wat de invloed op het windklimaat is van toekomstige nieuwbouw in de nabije omgeving.

Tijdens de planuitwerking is uitgebreid onderzoek uitgevoerd voor een toren van 200 meter. Dit ontwerp is nadien aangepast naar een toren van maximaal 154 meter. Deze toren is vervolgens verder uitgewerkt en geoptimaliseerd voor verschillende aspecten, waaronder het windklimaat. Voor het windklimaat zijn verschillende variantenstudies verricht waarbij gezocht is een zo goed mogelijk resultaat ten aanzien van het windklimaat. Dit heeft geresulteerd in het ontwerp, zoals weergegeven op onderstaand figuur. In dit ontwerp is het verhogen van de luifel op de hoek Kruiskade/Lijnbaan tot dezelfde lijn als de uitkraging City House. De luifel is 3,5 meter breed aan de kant van de Kruiskade en 2 meter breed aan de kant van de Lijnbaan.

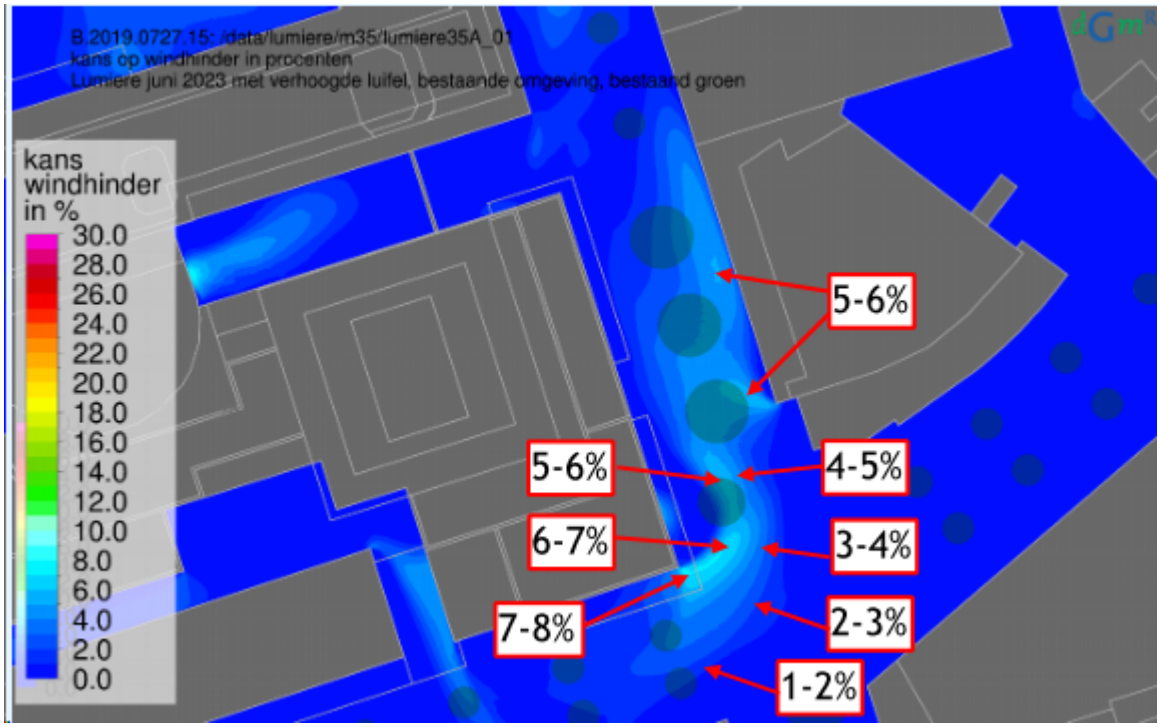


Figuur 6.8: Huidig ontwerp met verhoogde en verbrede luifel (bron: windhinder onderzoek DGMR, kenmerk: B.2019.0727.57.R002 d.d. 31 augustus 2023)

In het windhinderonderzoek is een drietal situaties onderzocht. Situatie 1 betreft de huidige situatie. Situatie 2 betreft de ontwikkeling van Lumière met de huidige omgeving. In situatie 3 is de ontwikkeling van Lumière beoordeeld met toekomstige bebouwing.

Toekomstige situatie

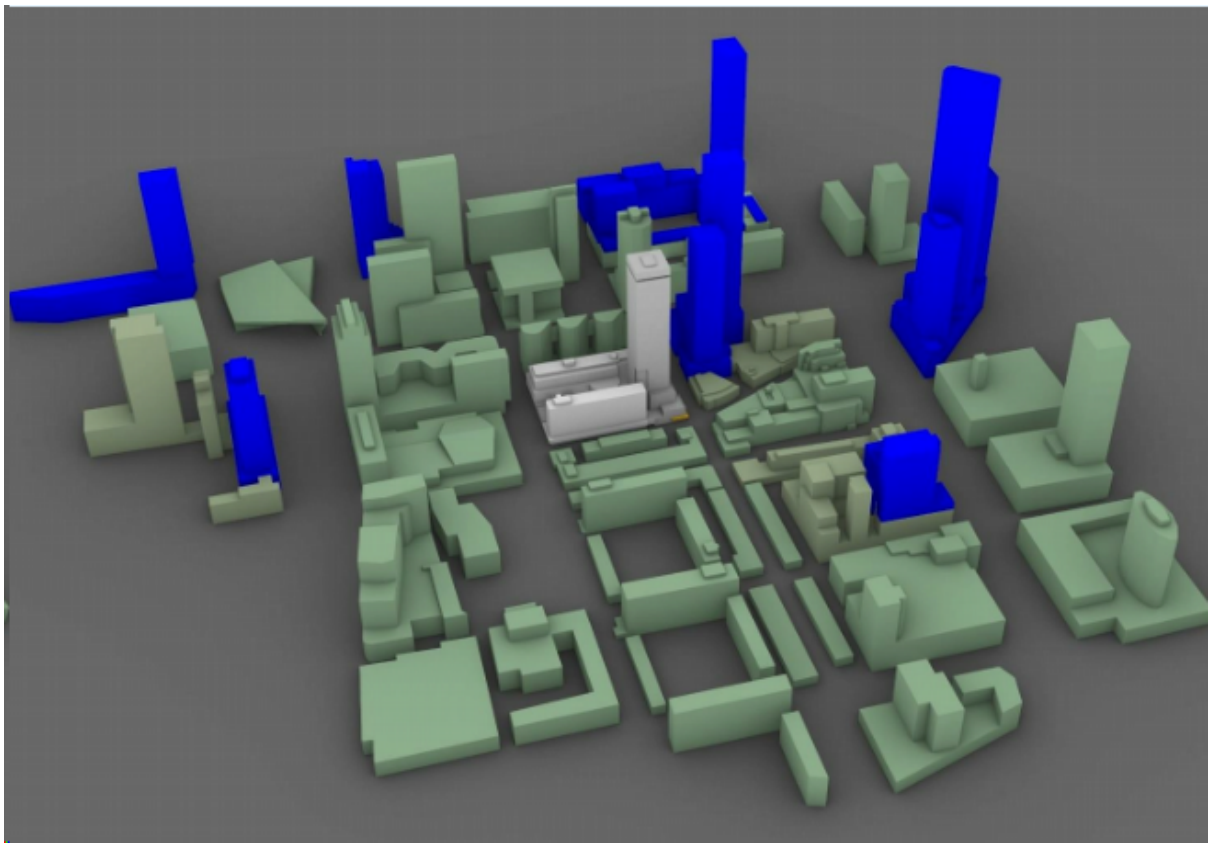
In de toekomstige situatie is er geen sprake van windgevaar. Rond het plangebied is bijna overal sprake van een matig tot goed windklimaat (windklasse A en B op de Lijnbaan en Kruiskade). Op de Lijnbaan en op de hoek van de Kruiskade zijn gebieden waar het windklimaat de grens van windklasse B licht overschrijdt, waardoor plaatselijk een slecht windklimaat ontstaat voor de activiteit 'langdurig zitten'. Het één en ander is weergegeven op onderstaand figuur 6.9. Klasse C ligt tussen de 5 en 10%. Klasse B wordt op de meeste plaatsen slechts licht overschreden.



Figuur 6.9: Kans op windhinder in procenten, plan Lumière in de huidige omgeving (bron: windhinder onderzoek DGMR, kenmerk: B.2019.0727.57.R002 d.d. 31 augustus 2023)

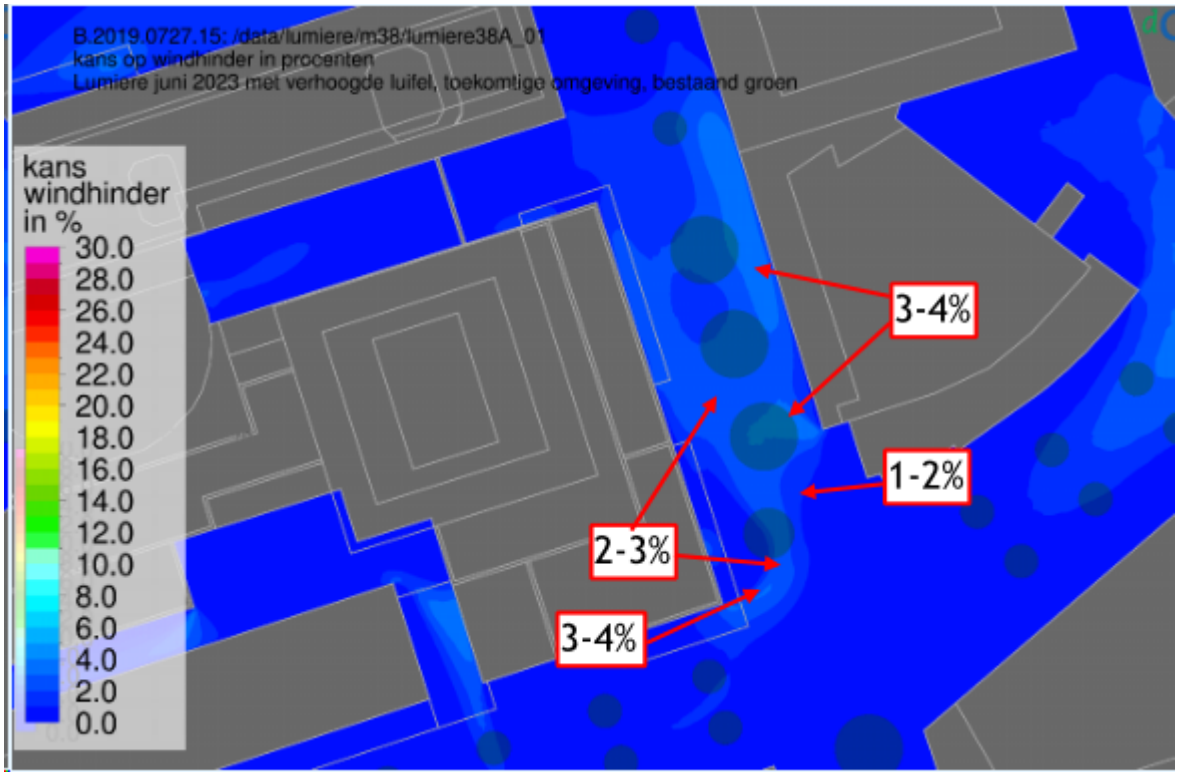
Toekomstige situatie met toekomstige ontwikkelingen

Zoals beschreven is ook onderzocht wat de invloed is op het windklimaat van het plan Lumière in combinatie met toekomstige ontwikkelingen in de nabijheid van het plangebied. In onderstaand figuur 6.10 is deze situatie weergegeven.



Figuur 6.10: Model Lumière inclusief toekomstige bebouwing in de nabijheid van het plangebied (bron: windhinder onderzoek DGMR, kenmerk: B.2019.0727.57.R002 d.d. 31 augustus 2023).

In de situatie van het bouwplan Lumière en toekomstige omgeving is er geen sprake van windgevaar. Ten opzichte van de situatie met alleen de huidige omgeving is te zien dat rond de toekomstige nieuwbouw "ASR" het windklimaat verslechtert en dat ten noorden van het plangebied de situatie verbetert. Op de Lijnbaan, ten oosten van de Lumière, ontstaat nu een kleiner gebied met windklasse B (een verbetering van het windklimaat) en de klasse C gebieden zijn verdwenen. Ook op de hoek met de Kruiskade gaat het windklimaat naar windklasse B (een verbetering van het windklimaat). Op de lijnbaan ontstaat dus een goed windklimaat voor de activiteit “slenteren” en een matig tot goed windklimaat voor de activiteit “langdurig zitten”. In onderstaand figuur is het windklimaat in procenten weergegeven. Klasse B ligt tussen de 2,5 en 5%. Klasse C ligt tussen de 5 en 10%.



Figuur 6.11: Kans op windhinder in procenten, plan Lumière met toekomstige bebouwing in de nabijheid van het plangebied (bron: windhinder onderzoek DGMR, kenmerk: B.2019.0727.57.R002 d.d. 31 augustus 2023).

6.9.2 Conclusie

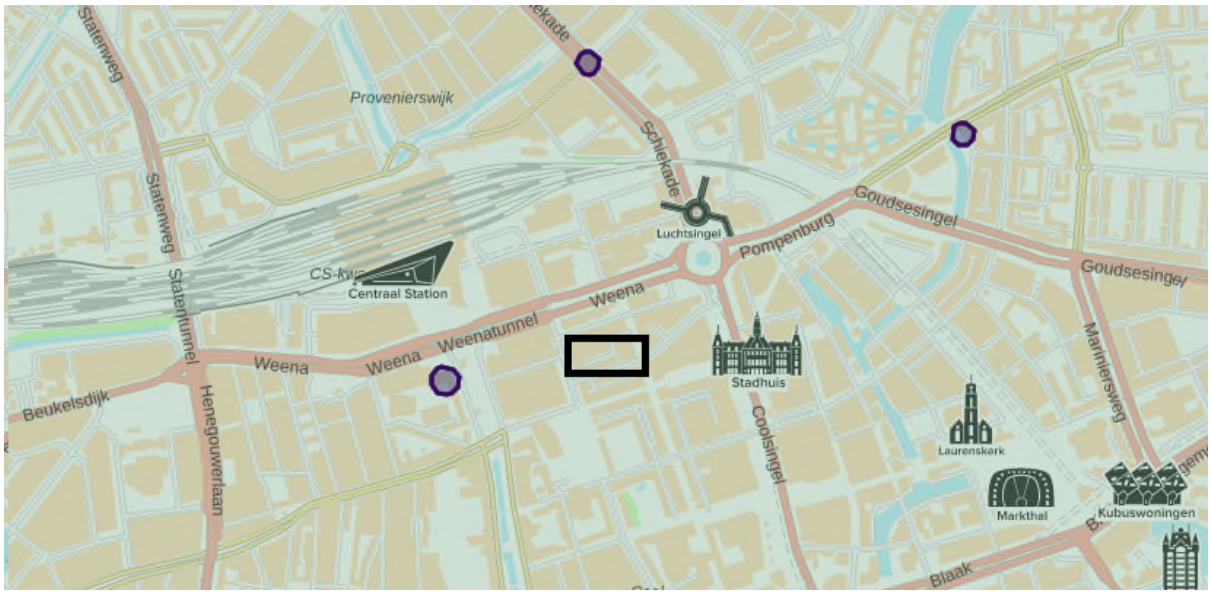
In de binnenstad zijn hoogbouwontwikkelingen voorzien die vanuit Nederlands perspectief een uitzonderlijke hoogte kennen. Dergelijke hoogbouw gaat in de regel gepaard met extreme windhinder. Een windklasse D of E (matig tot slecht windklimaat) rond gebouwen van 150 m of hoger is in de praktijk niet te vermijden, ook niet na het nemen van maatregelen. Uit het onderzoek is gebleken dat rond het bouwplan Lumière het windklimaat voornamelijk uit windklasse A en B bestaat en alleen plaatselijk windklasse C. In relatie tot de hoogbouw Lumière kan dan ook gesteld worden dat er sprake is van een goed windklimaat. Het aspect wind vormt hiermee geen belemmering voor het beoogd bouwplan.

6.10 Ontplofbare oorlogsresten

Uit ervaring blijkt dat een deel van de munitie uit de Tweede Wereldoorlog niet tot de gewenste uitwerking kwam en als blindganger in de bodem is achtergebleven. Op grond van Arbowetgeving moet in alle gevallen waarin gevaar voor de veiligheid of gezondheid van de werknemers kan bestaan door de mogelijke aanwezigheid van ontplofbare oorlogsresten een oriënterend onderzoek worden gedaan voordat werkzaamheden kunnen starten. Op basis hiervan kan vervolgens nader onderzoek nodig blijken. Het gaat daarbij om niet ontplofte vliegtuigbommen, ook wel blindgangers genoemd en munitie.

6.10.1 Relatie tot het plangebied

Om de kans is op aanwezigheid van niet-ontplofte explosieven uit de Tweede Wereldoorlog te bepalen, is door het bevoegd gezag de situatie beoordeeld. Uit het vooronderzoek blijkt dat het plangebied onverdacht is op ontplofbare oorlogsresten.



Figuur 6.12: Ligging niet gesprongen explosieven (bron: Bommenkaart Rotterdam).

Verder onderzoek naar ontplofbare oorlogsresten is dan ook niet noodzakelijk.

6.10.2 Conclusie

Het aspect ontplofbare oorlogsresten vormt geen belemmering voor de vaststelling van dit bestemmingsplan.

6.11 Verkeer en parkeren

In het kader van de planontwikkeling dient te worden bepaald wat de parkeerbehoefte is, welke verkeersgeneratie ontstaat als gevolg van de ontwikkeling en hoe de ontsluiting geregeld wordt. Dit om ongewenste dan wel onveilige parkeer- en/of verkeerssituaties tegen te gaan.

Het plan omvat het realiseren woningen, hotel, kantoren, commerciële - en maatschappelijke functies. Deze functies kennen een verkeersaantrekkende werking. Om te bepalen wat de invloed hiervan op de omgeving is, is de verkeersaantrekkende werking inzichtelijk gemaakt. De gemeente Rotterdam is een 'zeer sterk stedelijke' gemeente en het plangebied is gelegen in het locatietype 'centrum'. Maatregelen uit de Rotterdamse Mobiliteits Aanpak (RMA) en het Verkeerscirculatieplan Binnenstad (VCP) beperken de toename van autoverkeer op de invalswegen naar de binnenstad. Autoverkeer maakt in 2030 gebruik van andere routes en schuift over het stedelijke en regionale netwerk van binnen naar buiten. Dit komt hoofdzakelijk doordat nieuwe infrastructuur het mogelijk dat regionaal autoverkeer, dat nu nog dwars door de stad rijdt, makkelijker gebruik kan maken van het regionale wegennet. Op een aantal

binnenstedelijke routes is dan zelfs een afname van autoverkeer mogelijk.

Daarnaast beschikt de gemeente Rotterdam over eigen parkeerbeleid. Voor het bepalen van de parkeerbehoefte is het plan getoetst aan de 'Beleidsregeling Parkeernormen auto en fiets gemeente Rotterdam 2022'.

6.11.1 Relatie tot het plangebied

Door verkeerskundig bureau Goudappel is een mobiliteitsonderzoek uitgevoerd. De rapportage is als bijlage 18 toegevoegd.

Verkeersgeneratie en ontsluiting

Binnen de CROW-kencijfers voor de verkeersgeneratie wordt onderscheid gemaakt naar stedelijkheidsgraad en ligging van een planontwikkeling ten opzichte van het centrum. De gemeente Rotterdam wordt door CBS gezien als ‘zeer sterk stedelijk’. Tussen de parkeer- en verkeersgeneratiekencijfers van CROW zit een relatie. Bij een laag parkeerkencijfer geldt ook een lagere verkeersgeneratie en omgekeerd.

De parkeernormen van de gemeente Rotterdam zijn vergeleken met de parkeerkencijfers van CROW. De verhouding tussen die twee bepalen de mate van verkeersgeneratie. Zodoende is voor de Rotterdamse situatie een verkeersgeneratiekencijfer op maat gemaakt. De Lumière locatie ligt in het centrum van Rotterdam.

Huidige situatie Lumière locatie

De huidige situatie is in gebruik en genereert nog verkeersbewegingen. In de analyse naar de verkeersontsluiting van het plangebied is het dus van belang de huidige verkeersbewegingen te salderen. De verkeersgeneratie in de huidige situatie bedraagt 141 motorvoertuigbewegingen per etmaal (werkdag).

Toekomstige situatie

Ten behoeve van het bestemmingsplan is de verkeersgeneratie berekend door onderzoeksbureau GoudAppel Coffeng. Hieruit blijkt dat de verkeersgeneratie op een werkdag in totaal 574 motorvoertuigbewegingen bedraagt. Ten opzichte van de huidige situatie betekent dit een toename van 433 motorvoertuigbewegingen.

Ontsluiting

Het plangebied is gelegen aan het voetgangersgebied van de Lijnbaan. De verkeersontsluiting moet daarmee gedwongen worden geregeld via de Kruiskade of Karel Doormanstraat (Lijnbaanhof), zoals in de huidige situatie. Dit geldt echter alleen voor de logistieke ontsluiting. De benodigde autoparkeerplaatsen worden opgelost in Q-park garage Weena. De berekende verkeersgeneratie wordt afgewikkeld op de toe leidende wegvakken. De verwachting is dat vrijwel al het verkeer via de Karel Doormanstraat rijdt en dat logistiek verkeer gebruik maakt van de Kruiskade.

Voor de logistieke functies zal de Lijnbaanhofzijde van het gebied gebruikt worden. De uitwerking dient op dusdanige wijze te zijn dat logistiek minimale overlast veroorzaakt in de openbare ruimte en geen verkeersonveilige situaties oplevert. Het plan moet daarnaast een goede oplossing bieden voor bewoners die moeten laden en lossen (bij verhuizing of zware boodschappen) en elders parkeren. Bij de verdere planuitwerking zal hier dan ook rekening mee gehouden worden.

De verkeersafwikkeling is op wegvakniveau en kruispuntniveau beoordeeld. Hieruit volgt dat de verkeersafwikkeling op de wegvlakken Karel Doormanstraat en Kruiskade voldoende zijn beoordeeld. Het kruispunt Weena / Karel Doormanstraat kan een toename aan verkeersbewegingen gegenereerd door de ontwikkeling waar onderhavig bestemmingsplan ruimte aan biedt, verkeersveilig afwikkelen.

Parkeren

De parkeernormen zijn beschreven in ‘Beleidsregeling Parkeernormen auto en fiets gemeente Rotterdam 2022. De parkeernormen verschillen per gebied. De Lumière locatie ligt in het centrum van Rotterdam en valt conform de gemeentelijke gebiedsindeling onder gebiedstype A ‘Hoogstedelijk gebied’.

Binnen de beleidsregeling van de gemeente Rotterdam is het mogelijk de volgende reducties op de parkeernormen toe te passen:

- Locaties die op korte afstand liggen van een metro- of treinstation: de Lumière locatie ligt op circa 300 meter (0 - 400 meter) van station Rotterdam Centraal. Hiervoor geldt een reductiepercentage op de parkeernorm van 50%.
- Voor de inzet van deelauto's geldt een reductie van 20% op de parkeernorm van woningen;
- Het realiseren van extra fietsparkeerplaatsen levert een reductie van 10% op de parkeernorm.
- De totale reductie voor woningen is daarmee 80% (OV + deelauto's + extra fietsparkeerplaatsen) en voor niet-woonfuncties 60% (OV + extra fietsparkeerplaatsen).

Omdat een mix van functies wordt gerealiseerd is het dubbelgebruik van parkeerplaatsen toegestaan. De gehanteerde aanwezigheidspercentages zijn conform gemeentelijk beleid. Het toepassen van aanwezigheidspercentages leidt tot een efficiënt gebruik van de ruimte. Parkeerplaatsen in eigendom vallen buiten deze regeling. In het mobiliteitsonderzoek is het uitgangspunt dat alle parkeerplaatsen door meerdere doelgroepen (bewoners, werknemers en bezoekers) gebruikt kunnen worden.

Parkeerbehoefte auto en fiets

Op grond van het mobiliteitsonderzzoek kan geconcludeerd worden dat inclusief de inzet van deelmobiliteit en het aanleggen van extra fietsparkeerplaatsen, de parkeerbehoefte 40 bedraagt op het maatgevende moment (inclusief 8 deelauto's). Het aantal benodigde fietsparkeerplaatsen bedraagt 1.249 (inclusief de extra aan te leggen fietsparkeerplaatsen ten behoeve van de reductie bij auotoparkeren).

6.11.2 Conclusie

Het bestemmingsplan maakt een mix aan functies mogelijk waarbij de autoparkeerbehoefte wordt opgelost in de parkeergarage aan de Weena. Deze garage heeft voldoende capaciteit om deze vraag op te vangen. Binnen het plangebied is voldoende ruimte beschikbaar om de benodigde fietsparkeerplaatsen te realiseren. In de planregels is een voorwaardelijke verplichting opgenomen waarmee wordt geborgd dat in het kader van de omgevingsvergunning voor het aspect bouwen moet worden aangetoond dat in voldoende parkeergelegenheid wordt voorzien (zie 9.1 Voorwaardelijke verplichting over parkeren).

6.12 Monitoring en evaluatie

Om de resultaten van het MER, zoals beschreven in paragraaf 4.2.1 MER actueel te houden is monitoring van belang. Het doel van het monitoren en evalueren is na te gaan of en in hoeverre de feitelijke milieueffecten overeenkomen met, dan wel afwijken van, de verwachtte milieueffecten. Het volledige raamwerk van te monitoren indicatoren wordt in een nader op te stellen monitoringsplan opgenomen en uitgewerkt. Dit monitoringsplan zal worden vastgesteld door het gemeentelijk bestuur. Belangrijke indicatoren die daarin zullen worden opgenomen zijn bijvoorbeeld: verkeersintensiteiten, geluidbelasting, gezondheidsbescherming, windklimaat, bezonning, hittestress en hinder tijdens de bouw en aanleg.

Het beoordelingskader uit het MER vormt een belangrijke basis voor de uitvoering van de monitoring. Zodoende kunnen de feitelijke effecten van de ontwikkeling worden vergeleken met de (voorspelde) effecten in het MER. De conclusie van het MER laat zien dat met name de volgende indicatoren belangrijk zijn om goed te monitoren, omdat er negatieve gevolgen in dit MER zijn voorspeld en/of mitigerende maatregelen nodig zijn.

Belangrijke indicatoren	Relevant voor monitoring van
Verkeersintensiteiten	Verkeersafwikkeling, verkeersveiligheid, wegverkeerslawaai, modal split
Geluidbelasting (wegverkeer, bedrijfslawaai, horecageluid)	Geluidseffecten op buiten- en binnenniveau
Gezondheidsbescherming en woon- en leefmilieu	Milieunormen en bijdrage aan een gezonde levensstijl en beweging
Windklimaat	Kansen op hinder en gevaar door wind in de openbare ruimte
Bezonning	Afname van bezonningsduur op woningen in de omgeving
Hittestress	Verandering van hittestress in het stedelijk gebied
Hinder tijdens de bouw en aanleg	De mogelijke consequenties met betrekking tot de leefbaarheid, bereikbaarheid en de veiligheid

Figuur 6.13: Belangrijkste indicatoren voor monitoring van de effecten (bron: MER RISE en Lumière).

Hoofdstuk 7 Handhaving

In veel gevallen zijn illegale bebouwing en gebruik voor de gemeente niet direct kenbaar. Veelal komt de gemeente daarachter 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.

Hoofdstuk 8 Uitvoerbaarheid

8.1 Financiële uitvoerbaarheid

Tussen de gemeente en initiatiefnemer is een anterieure overeenkomst gesloten, waarin onder andere afspraken zijn gemaakt over het kostenverhaal.

Op grond van het bepaalde in artikel 3.1.6 onder f. van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) dient in deze toelichting inzicht te worden gegeven in de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan. Deze uitvoerbaarheid heeft in het bijzonder betrekking op de financieel economische uitvoerbaarheid. Vooropgesteld zij dat de gemeente enkel een kaderstellende en toetsende rol vervult. De initiatiefnemer heeft een stedenbouwkundig plan en (grond)exploitatie opgesteld. Uit deze exploitatie blijkt dat er sprake is van een uitvoerbaar en haalbaar initiatief. De gemeente heeft verder vastgesteld dat de initiatiefnemers beschikken over de specifieke kennis en capaciteit en zicht hebben op tijdige beschikbaarheid van de financiële middelen die noodzakelijk zijn voor de bouw en exploitatie van het initiatief.

Uit het bovenstaande blijkt dat de (financiële) uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan het initiatief gewaarborgd is.

8.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Terinzagelegging bestemmingsplan

Ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan, zal een ieder gedurende zes weken, in de gelegenheid worden gesteld een zienswijze in te dienen met betrekking tot het ontwerpbestemmingsplan.

Gedurende de periode van terinzagelegging, zal een informatieavond georganiseerd worden waar een ieder vragen kan stellen met betrekking tot het terinzageliggende ontwerpbestemmingsplan.

Vooroverleg
In het kader van het overleg als bedoeld in artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening is het concept-ontwerpbestemmingsplan toegezonden aan de diverse overleginstanties.

Van de volgende overlegpartners is een reactie ontvangen:

Afdeling Archeologie Rotterdam (BOOR) heeft voor het plangebied een plantoets uitgevoerd en geeft aan dat de resultaten daarvan correct in de Toelichting zijn opgenomen. Ook is het geldende beleid uit het gebiedsbestemmingsplan naar oordeel van BOOR correct overgenomen.

Wel zijn er nog een tweetal aandachtpunten:

1. Er wordt niet overal consequent gesproken over Erfgoedverordening (in het algemene stuk over beleid staat nog Archeologieverordening).

2. Inmiddels heet het Bureau Oudheidkundig Onderzoek Rotterdam (BOOR) nu anders: Archeologie Rotterdam (BOOR).

In de desbetreffende paragrafen is dit in de toelichting aangepast.

De provincie heeft aangegeven geen provinciaal belang bij voorliggend plan te hebben.

Luchtverkeersleiding Nederland geeft aan geen aanleiding te zien om verder te reageren. Het plangebied bevindt zich namelijk in het deel van het toetsingsvlak (behorende bij de navigatieapparatuur van Luchtverkeersleiding Nederland) welke enkel van toepassing is op windturbines.

Met de brandweer is het plan nader afgestemd in een overleg en vindt verdere uitwerking van de plannen plaats.

Veiligheidsregio Rotterdam-Rijnmond kan zich vinden in de onderbouwing zoals beschreven in de

desbetreffende paragraaf van de toelichting. Aanvullend adviseert de VRR om zorg te dragen voor toereikende bereikbaarheid en bluswatervoorzieningen zodat de hulpdiensten bij een incident adequaat kunnen optreden. De regionaal vastgestelde 'Handleiding advies bluswater en bereikbaarheid VRR' biedt mogelijkheden om daar invulling aan te geven. Het e.e.a zal bij vergunningverlening de nodige aandacht krijgen.

Hoogheemraadschap van Schieland en de Krimpenerwaard verwacht dat de door het plan mogelijk gemaakte ontwikkeling geen nadelige invloed zal hebben op het watersysteem. Het Hoogheemraadschap heeft daarom geen bezwaar tegen de vaststelling van het bestemmingsplan. Wel acht zij het van belang dat aandacht wordt besteed aan het aspect klimaatkansen. Het te ontwikkelen gebied wordt gezien als waarschijnlijk zeer gevoelig voor hittestress. Zij adviseren de toename van hittestress zoveel mogelijk te beperken door geen verharding toe te passen waar deze niet functioneel noodzakelijk is. Daarnaast groene daken waar mogelijk toe te passen en gevelgroen.

Van de overige overlegpartners is geen reactie ontvangen. Aangenomen wordt dat zij kunnen instemmen met de beoogde plannen

Zienswijzen
Met de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan (voor de duur van zes weken) wordt de formele vaststellingsprocedure gestart. Gedurende deze periode kan iedereen op het ontwerp bestemmingsplan een schriftelijke of mondelinge zienswijze indienen. De zienswijzen worden samengevat en voorzien van beantwoording. Deze zienswijzen zullen worden beoordeeld op het feit of, en zo ja, in hoeverre het ontwerp aanpassing behoeft. Vervolgens zal het college van B&W de gemeenteraad voorstellen het bestemmingsplan al dan niet gewijzigd vast te stellen.

Beroep
Na vaststelling wordt het bestemmingsplan voor de tweede maal zes weken ter visie gelegd. Gedurende deze periode kunnen belanghebbenden tegen het vaststellingsbesluit beroep instellen bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State. Indien geen beroep wordt ingesteld, is het plan na deze beroepstermijn onherroepelijk en treedt het plan in werking.