RISE

.

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**	**11**
2.1	Rijksbeleid	11
2.2	Provinciaal en regionaal beleid	15
2.3	Gemeentelijk beleid	21
Hoofdstuk3	**Beschrijving van het plangebied**	**41**
3.1	Ontstaansgeschiedenis	41
3.2	Archeologie	42
3.3	Huidig gebruik	43
3.4	Stadsgezichten en Monumenten	44
Hoofdstuk4	**Planbeschrijving**	**48**
4.1	Inleiding	48
4.2	Opzet van het plan	48
4.3	Ontwikkelingen	52
4.4	Juridische planbeschrijving	55
Hoofdstuk5	**Water**	**56**
5.1	Beleidskader	56
5.2	Samenwerking met de waterbeheerder	57
5.3	Huidige watersysteem	57
5.4	De wateropgave	59
Hoofdstuk6	**Milieu**	**61**
6.1	Milieueffectrapportage	61
6.2	Bezonning	72
6.3	Bodem	77
6.4	Duurzaamheid	78
6.5	Externe veiligheid	81
6.6	Geluid	84
6.7	Luchtkwaliteit	90
6.8	Milieuzonering	91

6.9	Natuur	95
6.10	Ontplofbare oorlogsresten	98
6.11	Verkeer en parkeren	99
6.12	Windhinder	102
6.13	Monitoring en evaluatie	103
Hoofdstuk7	**Handhaving**	**104**
Hoofdstuk8	**Financiële uitvoerbaarheid**	**105**
Hoofdstuk9	**Maatschappelijke uitvoerbaarheid**	**106**
9.1	Participatie	106
9.2	Vooroverleg	106
9.3	Zienswijzen	107

Bijlagen

Bijlage 1	**MER**
Bijlage 2	**Bijlagenboek MER**
Bijlage 3	**Ladderonderbouwing hotel en kantoor**
Bijlage 4	**Archeologisch bureauonderzoek**
Bijlage 5	**Cultuurhistorischonderzoek Pompenburg**
Bijlage 6	**Cultuurhistorischeverkenning Coolsingel 6**
Bijlage 7	**Analyse oorspronkelijke kernkwaliteiten Coolsingel 6**
Bijlage 8	**Advies hoogheemraadschap**
Bijlage 9	**Bezonningsstudie**
Bijlage 10	**Verkennend bodemonderzoek**
Bijlage 11	**Onderzoek naar externe veiligheid**
Bijlage 12	**Advies VRR**
Bijlage 13	**Memo verantwoording groepsrisico**
Bijlage 14	**Akoestischonderzoek weg- en railverkeer**
Bijlage 15	**Onderzoek luchtkwaliteit**
Bijlage 16	**Akoestischonderzoek horecageluid RISE**
Bijlage 17	**Addendum akoestisch onderzoek horecageluid RISE**
Bijlage 18	**Akoestischonderzoek horeca omgeving**
Bijlage 19	**Quickscan flora en fauna**
Bijlage 20	**Nader ecologisch onderzoek**
Bijlage 21	**Memo actualisatie ecologische onderzoeken**
Bijlage 22	**Stikstofdepositieberekening**
Bijlage 23	**Verkeerskundig onderzoek**
Bijlage 24	**Parkeerbalans**
Bijlage 25	**Windhinderonderzoek**

Bijlage 26 Participatieverslag RISE

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

RED Company (hierna: initiatiefnemer) is voornemens om de locatie rondom Hofplein 33 te Rotterdam te herontwikkelen. Het plangebied betreft de verouderde panden aan de Coolsingel 6 (kantoren en horeca in de plint), Hofplein 33 (kantoren en retail in de plint) en het woningbouwcomplex Pompenburg (sociale huur met commerciële plint en parkeergarage). De nieuwe ontwikkeling, genaamd RISE, bestaat uit de realisatie van nieuwbouw met drie torens waar een gemengd programma is voorzien (wonen, kantoren, hotel, commercieel en maatschappelijk).

Aangezien de projectlocatie midden in de hoogbouwzone is gelegen, zoals benoemd in de Hoogbouwvisie van de gemeente Rotterdam, bestaat de woningbouwontwikkeling ter plaatse uit de realisatie van hoogbouw c.q. torens. Voor de locatie is een Nota van Uitgangspunten (2021) vastgesteld door de gemeenteraad, waarin de uitgangspunten reeds zijn vastgelegd. Daarnaast is, in het kader van de m.e.r.-procedure die voor onder andere de ontwikkeling RISE is doorlopen, een Notitie Reikwijdte en Detailniveau (2022) vastgesteld door de het college van B&W. Hierin zijn de reikwijdte en het detailniveau van de m.e.r.-procedure vastgelegd.

Omdat het geldende bestemmingsplan "Lijnbaankwartier-Coolsingel" (2019) niet toereikend is voor de geplande ontwikkeling, is een nieuw planologisch kader nodig. Dit bestemmingsplan RISE voorziet daarin.

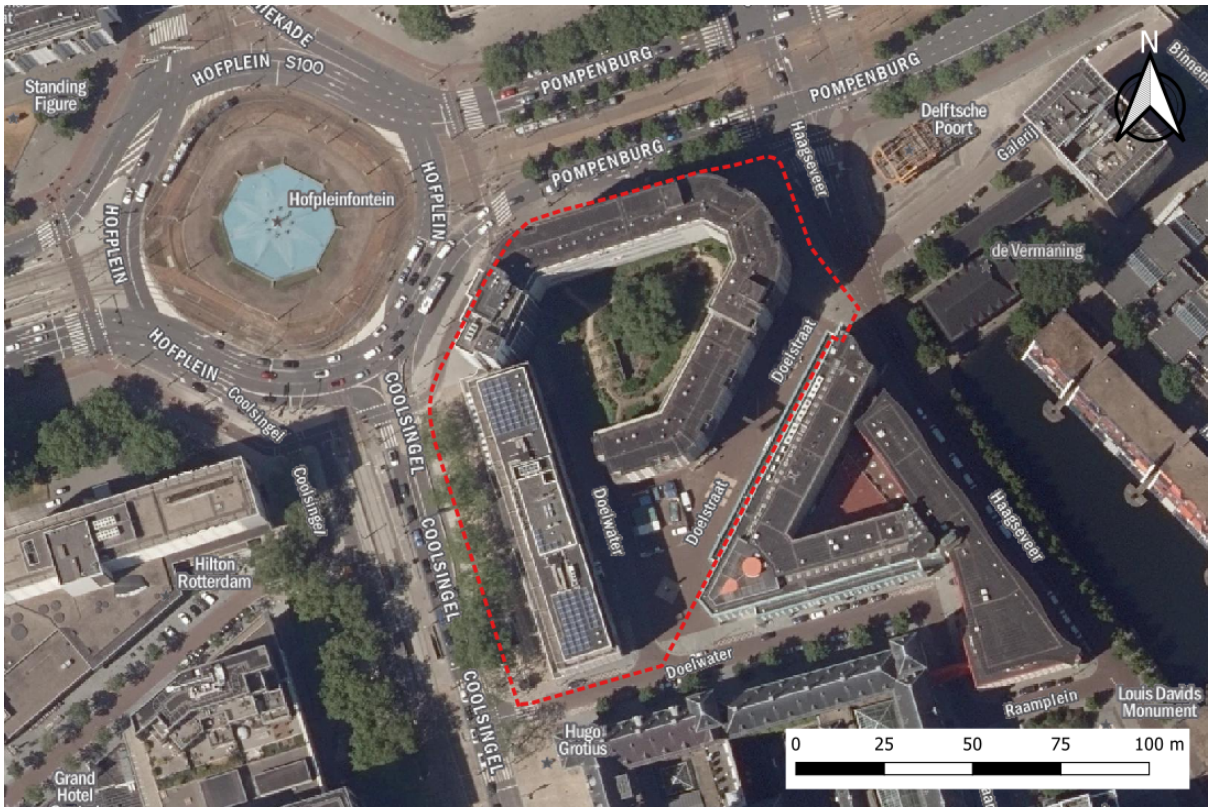
1.2 Gekozen planopzet

Dit bestemmingsplan biedt een juridisch-planologische regeling die voorziet in voldoende flexibiliteit om de geplande ontwikkeling te realiseren. De regeling geschiedt door middel van bindende planstukken, te weten de planregels en de verbeelding. Zij omvatten enerzijds een vertaling van de beleidsvoorwaarden (hoofdstuk 2) en anderzijds een juridisch kader voor de te realiseren ontwikkeling (hoofdstuk 3). De bindende planstukken worden nader onderbouwd met de 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).

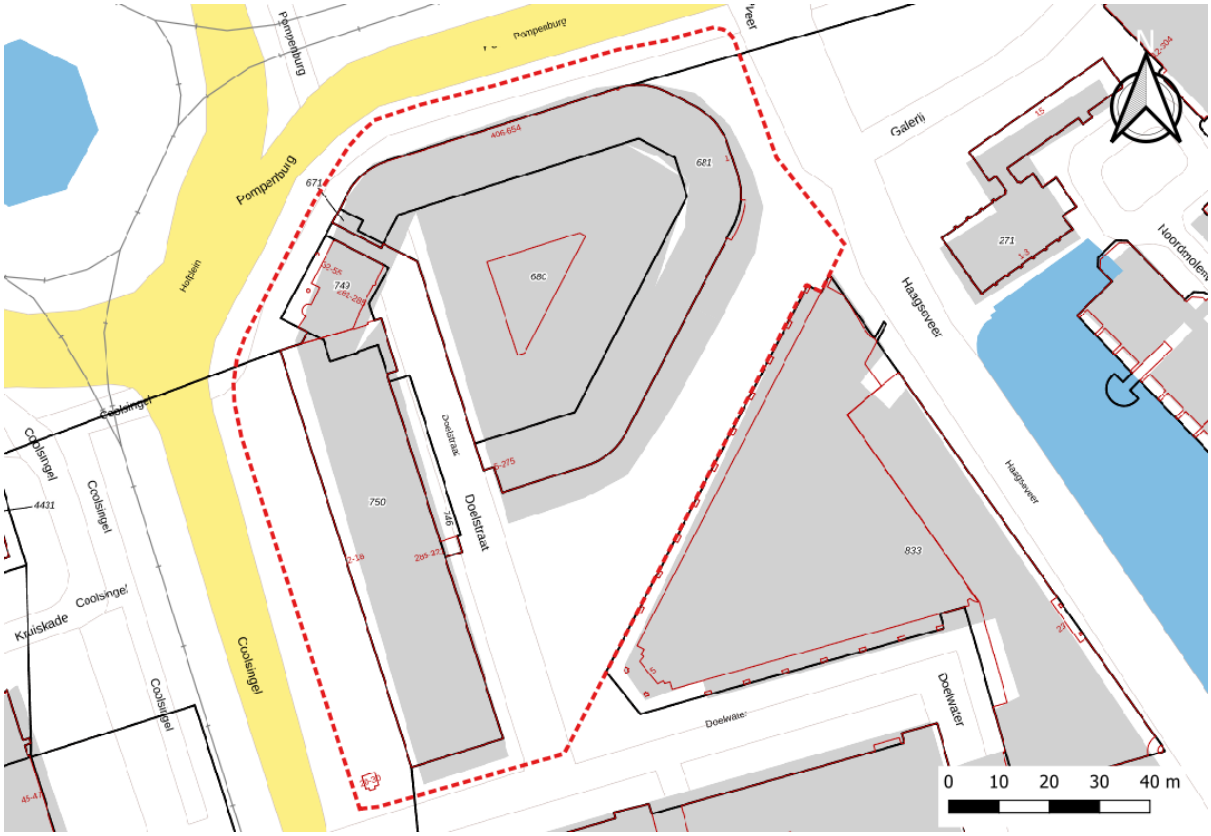
1.3 Ligging en begrenzing

Het plangebied beslaat de adressen Hofplein 33, Coolsingel 6, Doelstraat 5 t/m 275 en Pompenburg 406 t/m 654. De projectlocatie is gelegen in het centrum van Rotterdam. Ten noorden van de projectlocatie loopt de Pompenburg. Aan de oostzijde bevindt zich een politiegebouw. Ten zuiden van de projectlocatie is het Stadhuis gesitueerd. Ten westen van de locatie bevindt zich de Coolsingel en ten noordwesten de rotonde met de Hofpleinfontein.



Figuur 1.1: Ligging en begrenzing van het plangebied, plangebied bij benadering rood omlijnd (bron luchtfoto: PDOK)

De projectlocatie is kadastraal bekend als (delen van): gemeentecode RTD08, sectie AD, perceelnummers 671, 680, 681, 746, 749, 750, 914, 918, 983.



Figuur 1.2: Kadastrale percelen ter plaatse van het plangebied, plangebied bij benadering rood omlijnd

(bron kadastrale kaart: Geodata Nationaal Georegister)

Het gebied rondom Weena en Hofplein is volop in ontwikkeling. In een grote zone aan de noordzijde van de binnenstad zijn verschillende grote bouwplannen en openbare ruimte projecten in de maak. Een deel van deze ontwikkelingen is geïnitieerd door de gemeente, zoals de ontwikkeling van het Rotterdam Central District (RCD) en de herinrichting van het Hofplein als een van de Zeven Stadsprojecten, maar op andere plaatsen zijn de ontwikkelingen geïnitieerd door ontwikkelaars die bestaand vastgoed willen herontwikkelen. RISE is een van de ontwikkelingen die in deze grote context bijdraagt aan de in de omgevingsvisie gedefinieerde 'goede groei', waarin de verdichting (compact) gepaard gaat met de perspectieven gezond, inclusief, circulair en productief. Voor de ontwikkelingen in dit gebied betekent dat dat zij hun bijdrage leveren aan een integraal resultaat op gebiedsniveau.

De RISE locatie ligt in de hoogbouwzone op de 'hoogbouwas'. Het plangebied ligt als schakel tussen de bruisende stedelijkheid aan het Hofplein, het Weena en de Coolsingel enerzijds en de rustige stadsstraten Haagseveer, Doelstraat en Doelwater anderzijds. De locatie maakt onderdeel uit van de stedelijke coulisse van het Hofplein als belangrijk plein en entree van het centrum, en van de stadsboulevards Weena en Coolsingel met beeldbepalende publieke gebouwen zoals het Stadhuis, het postkantoor en het Centraal Station.

1.4 Vigerende bestemmingsplannen

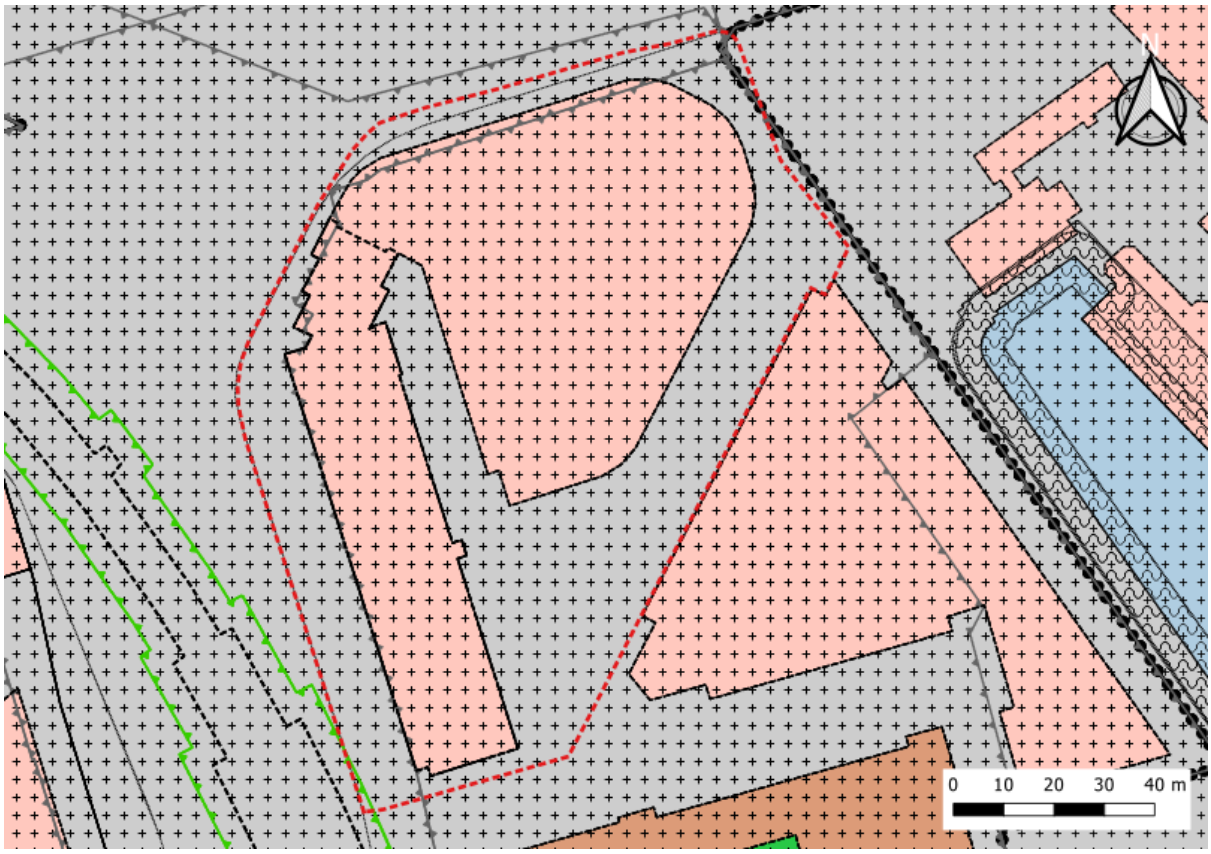
De volgende geldende plannen zijn geheel of gedeeltelijk binnen het plangebied van het bestemmingsplan gelegen:

- Bestemmingsplan "Lijnbaankwartier-Coolsingel", vastgesteld door Gemeente Rotterdam op 3 februari 2022;
- 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" (2019)
Ter plaatse van het plangebied is het bestemmingsplan "Lijnbaankwartier-Coolsingel" vastgesteld op 17 oktober 2019. Opgemerkt wordt dat het bestemmingsplan dat op 3 februari 2022 is vastgesteld, in opdracht van een uitspraak van de voorzieningenrechter, nog niet in werking is getreden.

In het bestemmingsplan "Lijnbaankwartier-Coolsingel" (2019) is ter plaatse van het plangebied de bestemming 'Centrum-1' en 'Verkeer - Verblijfsgebied' opgenomen. Voor de centrumbestemming is een maximum bouwhoogte van 40 meter opgenomen, voor het westelijke deel (gelegen aan de Coolsingel) een functieaanduiding 'kantoor' en tussen de bebouwing van Coolsingel 6 en Hofplein 33 tevens een bouwaanduiding 'onderdoorgang' (verbinding van Hofplein naar Doelstraat). Het gehele plangebied kent bovendien een dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 2' en een gebiedsaanduiding 'overige zone - aandachtgebied geluid'.

Onderstaande figuur toont een uitsnede van de verbeelding. Daarna worden de regels beknopt weergegeven, voor zover relevant voor de ontwikkeling (niet limitatief).



Figuur 1.3: Geldende bestemmingen ter plaatse van het plangebied, plangebied bij benadering rood omlijnd (bron: ruimtelijkeplannen)

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

a. wonen, uitsluitend op de verdiepingen [onder voorwaarden];
b. detailhandel;
c. dienstverlening;
d. horeca [onder voorwaarden];
e. hotel […];
f. cultuur en ontspanning, met uitzondering van theater en bioscoop […];
g. maatschappelijke voorzieningen [onder voorwaarden];
h. […]
i. ter plaatse van de aanduiding "kantoor" tevens voor kantoren, uitsluitend op de verdiepingen; voorzieningen ten behoeve van een kantoor, zoals entrees of baliefuncties, zijn wel toegestaan op de begane grond;
j. […]
k. […]
l. […]
m. […]
n. nutsbedrijf (voorzieningen van openbaar nut), uitsluitend op de begane grond;
o. parkeervoorzieningen (boven- en/of ondergronds);
p. dakterrassen;
q. berg- en stallingsruimte, groen, water, ontsluitingswegen en -paden.

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. Met een uitspraak van de voorzieningenrechter van 19 augustus 2020 over het bestemmingsplan uit 2019 is de planregel met de aanduiding "overige zone - aandachtsgebied geluid" echter vernietigd. Daar waar deze aanduiding

gold, is wonen niet toegestaan totdat het nieuwe (opgedragen) besluit in werking is getreden (met dien verstande dat het bestaande wonen mag worden voorgezet).

Voor horeca geldt dat ter hoogte van de adressen Doelstraat 5 t/m 261 (oneven) en Pompenburg 406 t/m 654 (even) horeca uitsluitend op de begane grond is toegestaan.

Een kinderopvang is niet toegestaan binnen 50 meter vanaf de rand van de buitenste rijbaan van o.a. de wegen Coolsingel, Hofplein, en Pompenburg (behoudens bestaande legale situaties). Hierdoor is een kinderopvang vooralsnog slechts in een deel van het plangebied toegestaan. Van het verbod kan worden afgeweken in geval van zwaarwegende belangen en nadat een advies van de GGD is ingewonnen.

De voor 'Verkeer - Verblijfsgebied' aangewezen gronden zijn hoofdzakelijk bestemd voor verkeersvoorzieningen, zoals trottoirs, voetpaden en trappen, rijstroken, fietspaden, parkeerplaatsen, ondergrondse parkeergarage, fietsenstallingen en ondergrondse expeditiestraten. Ook terrassen ten behoeve van een horecavestiging die is toegelaten op grond van een aangrenzende bestemming zijn toegestaan.

De voor 'Waarde - Archeologie 2' aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor behoud van de aan de gronden eigen zijnde archeologische waarden. Archeologisch onderzoek is nodig indien werken en/of werkzaamheden worden uitgevoerd die dieper reiken dan 1,5 meter beneden maaiveld.

In het bestemmingsplan is een mogelijkheid tot afwijken van de bouwregels opgenomen. Burgemeester en wethouders kunnen bij omgevingsvergunning onder andere afwijken van de maximum bouwhoogte van 40 meter, tot een maximum bouwhoogte van 70 meter, indien afwijking van de toegestane maximum bouwhoogte niet leidt tot een onevenredige aantasting van het woon-, werk- en leefklimaat en het bouwplan vanuit stedenbouwkundig oogpunt verantwoord wordt geacht.

Toetsing
Het beoogde programma (wonen, kantoren, hotel, commercieel en maatschappelijk) is gedeeltelijk in strijd met de toegestane functies. Een deel van de beoogde functies (zoals dienstverlening en kantoor) worden binnen (delen van) het plangebied reeds toegestaan, maar dit geldt niet voor alle beoogde 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 6.6 Geluid). De beoogde bebouwing zal ook gedeeltelijk binnen de huidige bestemming 'Verkeer - Verblijfsgebied' vallen, waar de beoogde functies niet als zodanig zijn toegestaan.

De hoogte van het beoogde bouwplan is bovendien strijdig met het geldende bestemmingsplan. Er is enkel een bouwhoogte van 40 meter toegestaan. Om de beoogde bebouwing (voorzien van drie torens met hoogtes - exclusief technische installaties - variërend tussen circa 143-275 meter) mogelijk te maken, biedt de binnenplanse afwijkingsmogelijkheid (tot 70 meter) daarnaast geen soelaas. De beoogde ontwikkeling is zodoende in strijd met de bouwregels van het geldende bestemmingsplan.

Het aspect archeologie wordt uitgewerkt in paragraaf 3.2 Archeologie.

Bestemmingsplan "Parapluherziening evenementen" (2022)
Door het college B&W van gemeente Rotterdam zijn in 2020 locatieprofielen vastgesteld waar evenementen kunnen plaatsvinden. Daarnaast vinden veel evenementen plaats buiten de locaties waarvoor een locatieprofiel is opgesteld. Besloten is om het kunnen organiseren van deze evenementen ook te faciliteren binnen het bestemmingsplan. 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 onderdeel uitmaakt van de beoogde ontwikkeling RISE, 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
Aangezien dit voor de beoogde ontwikkeling niet relevant is, wordt hier in voorliggend bestemmingsplan niet nader op ingegaan. Wel worden dergelijke activiteiten in voorliggend bestemmingsplan uitgesloten.

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 Verkeer en parkeren.

Hoofdstuk 2 Beleid

2.1 Rijksbeleid

2.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

Vastgesteld op 11 september 2020

Nederland staat voor een aantal urgente opgaven, die zowel lokaal, nationaal als wereldwijd spelen. Het betreffen opgaven op het gebied van klimaatverandering, energietransitie, circulaire economie, bereikbaarheid en woningbouw. Deze opgaven zullen Nederland flink veranderen en door goed in te spelen op deze veranderingen kan Nederland vooroplopen en kansen verzilveren. Met de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) geeft het Rijk een langetermijnvisie op de toekomst en de ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland. 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.

Relatie tot plangebied
De belangrijkste keuzes zijn:

- Duurzame energie inpassen met oog voor omgevingskwaliteit
- Ruimte voor overgang naar een circulaire economie
- Woningbouw in een stedelijk netwerk van gezonde en groene steden
- Landgebruik meer in balans met natuurlijke systemen

Tot 2030 moeten er ongeveer 1 miljoen woningen gebouwd worden. Dit zal grote impact hebben op de ruimtelijke ordening. Er wordt zoveel mogelijk gebouwd binnen bestaand stedelijk gebied, zodat open ruimtes en groen tussen steden behouden blijft. De nieuwe woningen moeten betaalbaar en goed bereikbaar zijn. Bewoners moeten tevens een prettige, gezonde en veilige leefomgeving ervaren. Dat vergt grote investeringen in openbaar vervoer, veilige fiets- en wandelpaden, meer groen, ontmoetingsruimte en wateropvang in de stad, en goede verbindingen met recreatiegebieden in de nabijheid van de stad. Met deze aanpak van verstedelijking wordt niet alleen het woningaanbod, maar ook de leefomgevingskwaliteit in de stad verbeterd.

Conclusie
De beoogde ontwikkeling is niet in strijd met de NOVI, die gekenmerkt wordt door een hoog abstractie en schaalniveau.

2.1.2 Beleidsvisie Erfgoed en Ruimte

Vastgesteld op 15 juni 2011

In de jaren 2012-2016 heeft de Rijksdienst in vijf programmalijnen uitvoering gegeven aan de beleidsnota Visie Erfgoed en Ruimte, Kiezen voor Karakter. In de beleidsnota schetst het kabinet haar visie op het borgen van onroerend cultureel erfgoed in de ruimtelijke ordening. De beleidsvisie is complementair aan de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte van het ministerie van I&M. Het programma Erfgoed en Ruimte wordt met een paar jaar verlengd, tot aan de invoering van de Omgevingswet in (naar verwachting) 2022.

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 plangebied
De beoogde ontwikkeling ziet toe op transformatie in de stad. Het aspect erfgoed komt aan bod in Hoofdstuk 3 Beschrijving van het plangebied.

Conclusie
De ontwikkeling is niet in strijd met de Beleidsvisie Erfgoed en Ruimte.

2.1.3 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

Vastgesteld op 22 augustus 2011, geconsolideerde versie 1 december 2020

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

Relatie tot 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)

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

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

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

Relatie tot plangebied
De beoogde ontwikkeling vindt plaats binnen bestaand stedelijk gebied. Voor de diverse te realiseren functies wordt hieronder beschouwd in hoeverre sprake is van een stedelijke ontwikkeling en wordt de behoefte aangetoond.

<u>Wonen</u>

De woningbouw wordt in dit geval gezien als nieuwe stedelijke ontwikkeling. In het plangebied zijn nu immers geen woningen in de beoogde omvang mogelijk. Daarom dient toetsing aan de Ladder voor duurzame verstedelijking plaats te vinden.

Ten aanzien van de woningbehoefte wordt gebruik gemaakt van de provinciale Woningmarktverkenning. De provincie heeft met een aantal gemeenten en regio's bestuurlijke afspraken gemaakt over locatie, kwantiteit, kwaliteit en tempo van woningbouw. Conform de ladder voor duurzame verstedelijking dient de behoefte te worden onderbouwd op basis van actueel onderzoek. Hieronder wordt de behoefte aan woningen getoetst met behulp van de Woningmarktverkenning van Zuid-Holland.

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.

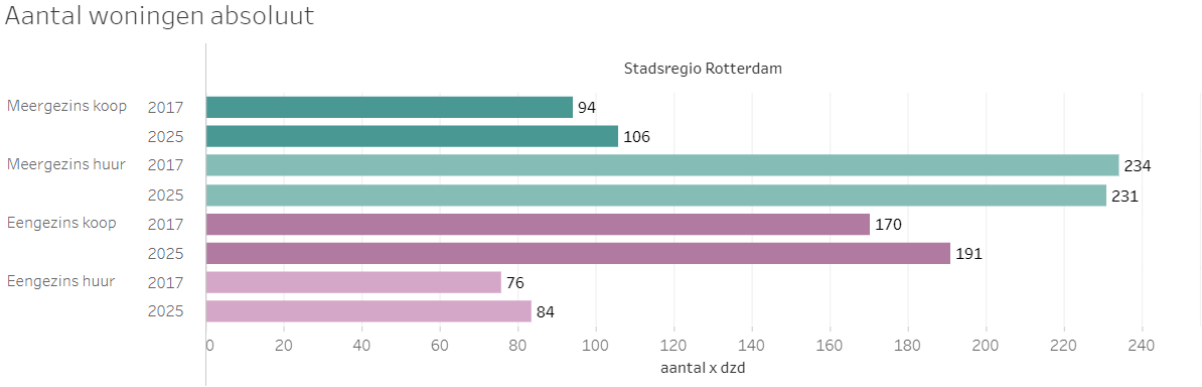
Toegestane woningvoorraadgroei volgens Woningbehoefteraming 2021

		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 2.1: 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. De beoogde toevoeging van circa 1.500 woningen draagt derhalve bij aan de kwantitatieve vraag naar woningen in de regio.

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 2.2: 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 zodoende in meergezinswoningen. Uit de kwalitatieve woningmarktverkenning van de provincie blijkt een vraag naar meergezinswoningen, zowel in de categorie koop als huur. De beoogde toevoeging van circa 1.500 meergezinswoningen draagt derhalve bij aan de kwalitatieve vraag naar woningen in de regio. Zoals beschreven in paragraaf 2.3.4, is op basis van het gemeentelijk beleid woningbouwbeleid tevens

behoefte aan nieuwe woningvoorraad. Het woningbouwprogramma is zowel in kwantitatieve als kwalitatieve zin in lijn met de gemeentelijke uitgangspunten van het woonbeleid.

De behoefte aan de beoogde woningen is daarmee voldoende gemotiveerd in het kader van de Ladder voor duurzame verstedelijking.

Hotel en kantoor

Een hotel is planologisch al toegestaan in het plangebied. Toch is het van belang om de behoefte aan een hotel aan te tonen, gelet op de huidige bestaande hotelmarkt. Voor deze functie is volledigheidshalve derhalve de Ladder doorlopen. Voor kantoren geldt dat in dit bestemmingsplan 26.500 m^2 aan kantoorruimte mogelijk wordt gemaakt. Kantoorruimte is in de bestaande situatie reeds aanwezig. Volledigheidshalve is voor de kantoorfunctie toch de Ladder doorlopen, aangezien het gaat om sloop/nieuwbouw. In het onderzoek is 'worst case' uitgegaan van een omvang van 30.000 m^2 kantoor. De resultaten zijn opgenomen in Bijlage 3 Ladderonderbouwing hotel en kantoor en worden hieronder samenvattend toegelicht.

Uit de resultaten blijkt dat de behoefte aan de beoogde ontwikkeling van een hotel, de toets aan de Ladder voor duurzame verstedelijking kan doorstaan. Er is voldoende marktbehoefte voor de beoogde ontwikkeling van een hotel met maximaal 240 kamers, uitgaande van circa 13.500 m^2 bvo (met ondergeschikte vergader- en congresfaciliteiten van maximaal 1.300 m^2 bvo).

Ook blijkt dat de behoefte aan de beoogde ontwikkeling van kantoren, de toets aan de Ladder voor duurzame verstedelijking kan doorstaan. Er is voldoende marktbehoefte voor de beoogde ontwikkeling van 26.500 m^2 bvo aan kantoorruimte.

De beoogde functies voorzien in een (toenemende) behoefte, zowel kwantitatief als kwalitatief. De ontwikkeling past binnen de beleidskaders en -ambities van de gemeente. Van structurele leegstand, aantasting van het woon- en leefklimaat en ondernemersklimaat als gevolg van de invulling met de beoogde functie is geen sprake. Sterker, de beoogde ontwikkeling draagt positief bij aan het woon- en leefklimaat van bewoners in de gemeente en regio, en versterkt de economie en het ondernemersklimaat.

Commerciële en maatschappelijke voorzieningen

Het geldende bestemmingsplan staat commerciële voorzieningen, zoals dienstverlening reeds toe (op alle verdiepingen). Ook horeca is al toegestaan (al dan niet uitsluitend op de begane grond). Voor horeca is de maximale omvang in de regels van dit bestemmingsplan vastgelegd (maximaal 3.000 m^2 bvo).
De beoogde maatschappelijke voorzieningen van circa 3.000 m^2 bvo (kinderdagverblijf, beschermd wonen en gezondheidscentrum) zijn in de beoogde omvang eveneens reeds toegestaan. Wel gelden hiervoor enkele voorwaarden ten aanzien van geluid en luchtkwaliteit, hier wordt in Hoofdstuk 6 Milieu op ingegaan. Toetsing aan de Ladder voor duurzame verstedelijking is formeel dus niet noodzakelijk. Daarbij kan worden opgemerkt dat de betreffende voorzieningen op basis van voorliggend bestemmingsplan dusdanig breed kunnen worden ingevuld, dat er - mede gezien het aantal woningen dat op deze locatie wordt toegevoegd - altijd behoefte aan een bepaalde vorm van invulling te verwachten is. Een en ander met uitzondering van bioscopen en filmhuizen, deze worden in de regels dan ook uitgesloten.

Nut en noodzaak van de beoogde voorzieningen wordt gevonden in de wens tot een stedelijke functiemix. Met de ontwikkeling van RISE wordt verder invulling gegeven aan een compacte, duurzame, aantrekkelijke, inclusieve en productieve binnenstad. Ook levert de ontwikkeling een aanzienlijke bijdrage aan de grote vraag naar gemengde hoogstedelijke woon- en werkruimten. Gelegen in het Central Business District (CBD) van Rotterdam, biedt RISE kans het binnenstedelijk interactiemilieu in dit deel van de binnenstad verder te versterken door de mix van functies en voorzieningen voor bewoners, werknemers en bezoekers. Onderlinge synergie tussen de verschillende gebruikers wordt in RISE bemoedigd door de diverse publieke verblijfsplekken in en om de gebouwen waar ontmoetingen, (kennis)uitwisseling en interactie tussen de gebruikers kan plaatsvinden. De ontwikkeling draagt bij aan een inclusieve binnenstad waar uiteenlopende groepen gebruikers terecht kunnen door de mix aan grote en kleine werk- en woonruimten in verschillende prijssegmenten.

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

2.2.1 Omgevingsvisie Zuid-Holland

Vastgesteld door Provinciale Staten in 2019 (geconsolideerde versie 1 april 2023)

Per 15 maart 2022 is de (geconsolideerde) Zuid-Hollandse Omgevingsvisie in werking getreden. In de Omgevingsvisie is al het bestaande provinciale beleid voor de fysieke leefomgeving samengevoegd in een Omgevingsvisie en Omgevingsverordening. De provincie wil met haar Omgevingsvisie een uitnodigend perspectief bieden, zonder een beoogde eindsituatie te schetsen. Er is daarom geen eindbeeld voor 2030 of 2050 opgenomen, maar de maatschappelijke opgaven zijn vertaald in ambities.

De provincie heeft hiervoor 7 vernieuwingsambities geformuleerd. Deze ambities dienen 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 nevengeschikte ambities staan niet op zichzelf. Ze zijn geworteld in de historie, ligging en economische structuur van Zuid-Holland en gekoppeld aan de strategische uitdagingen waar de regio voor staat. De ambities zijn de kaders waarbinnen de provincie ruimte geeft. Die ruimte kan per opgave verschillen. Door in te zetten op de zeven ambities draagt Zuid-Holland bij aan een betere leefomgeving in de provincie.

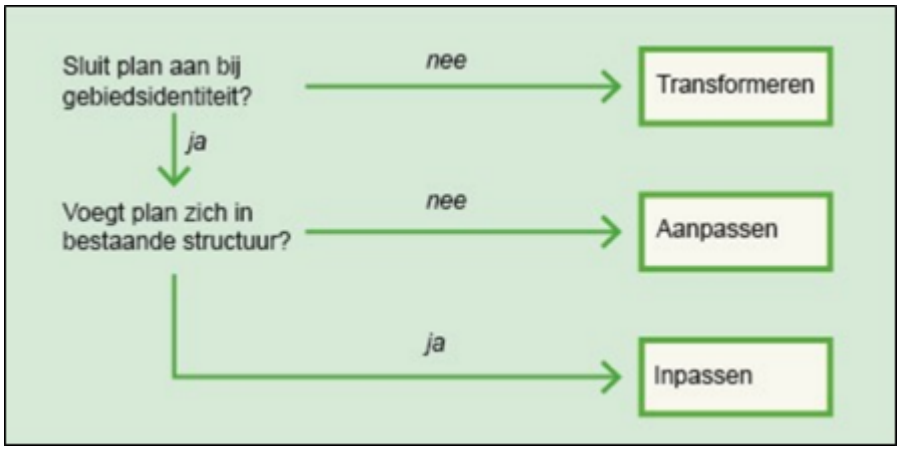
<u>Beleid ruimtelijke kwaliteit</u>

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.

Om te kunnen bepalen of een ruimtelijke ontwikkeling passend is, is vooral de ruimtelijke impact van belang. Daarbij hanteert de provincie met het oog op de wisselwerking tussen gebiedskwaliteiten en ontwikkelingen de volgende uitgangspunten:

- De aard en schaal van een gebied bepalen of een ontwikkeling in meer of mindere mate passend is. In een agrarisch gebied passen stedelijke functies als woonwijken of bedrijventerreinen niet bij de aard en zijn daarmee gebiedsvreemd. De schaal van een gebied (‘korrelgrootte’) bepaalt of een ontwikkeling al dan niet past bij die schaal. Het ‘laadvermogen’ van een coulisselandschap is immers anders dan dat van een open veenweidepolder.
- Een ontwikkeling die past bij de schaal en aard van een gebied heeft in beginsel weinig ruimtelijke impact op gebiedskwaliteiten en vraagt daarom weinig tot geen provinciale betrokkenheid.
- Hoe meer een ontwikkeling afwijkt van de aard en schaal van een gebied, des te groter is in beginsel de ruimtelijke impact van nieuwe ontwikkelingen en des te eerder raken ze provinciale doelen of belangen. Dit geldt eveneens naarmate de kwaliteit van een gebied bijzonderder of kwetsbaarder is.

De gebiedsprofielen ruimtelijke kwaliteit bieden 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.



Figuur 2.3: Soorten ontwikkelingen (bron: Omgevingsvisie Zuid-Holland).

De gebiedsprofielen ruimtelijke kwaliteit vormen een uitwerking van de kwaliteitskaart en de richtpunten op gebiedsniveau, en zijn opgesteld in samenwerking met regionale partijen. Ze bieden een gebiedsspecifieke handreiking voor het omgaan met ruimtelijke kwaliteit bij ruimtelijke ontwikkelingen.

Naast het generieke kwaliteitsbeleid, dat geldt voor de gehele provincie, wordt een tweetal beschermingscategorieën onderscheiden, waar onder voorwaarden van ruimtelijke kwaliteit ook ontwikkelingen mogelijk zijn, maar waar vanwege de kwetsbaarheid of bijzonderheid extra voorwaarden van toepassing zijn.

Relatie tot 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. Derhalve verandert de aard en schaal van het gebied niet als gevolg van de voorgenomen ontwikkeling en sluit de beoogde functie naar aard aan op het omliggende 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. De projectlocatie 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 2.4: Uitsnede kwaliteitskaart, kaartlaag 'Laag van de stedelijke occupatie', plangebied bij benadering rood 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.

De ontwikkeling RISE is gesitueerd op een prominente locatie aan een van de belangrijkste boulevards van de binnenstad. De ontwikkeling van RISE vindt plaats in het spanningsveld van de verdichtingsopgave in het centrum en de in de 'CHV Weena - Hofplein' omschreven cultuurhistorische context. Het ontwerp wordt beoordeeld door de welstandscommissie Rotterdam. In de Nota van Uitgangspunten zijn de uitgangspunten voor de architectuur reeds geformuleerd; voor het ensemble en per gebouw(deel). Hieruit blijkt reeds dat de beoogde ontwikkeling is ontworpen in samenhang met de ligging nabij het stadscentrum. De beoogde ontwikkeling draagt bij aan behoud en versterking van het vitale stadscentrum.

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.

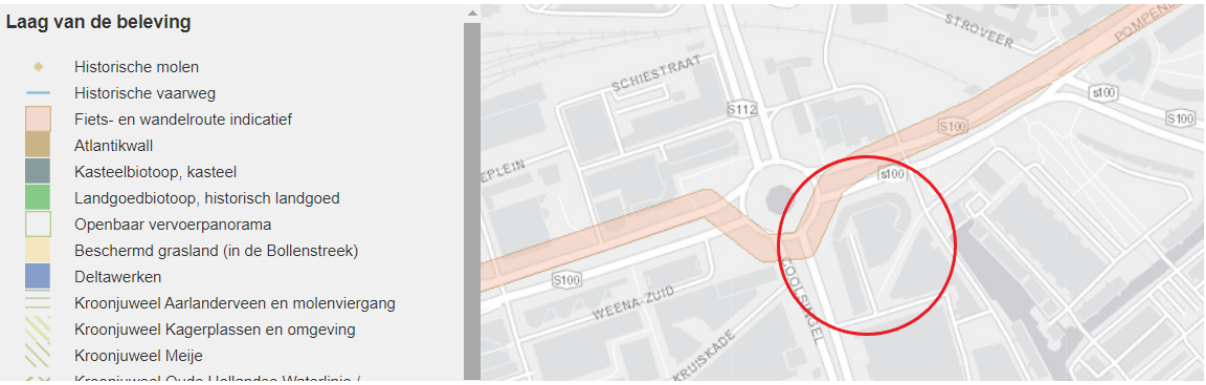
De locatie wordt, met respect voor de cultuurhistorische waarde, ontwikkeld tot een ensemble met drie hoge torens die het Hofplein markeren binnen de hoogbouw-as en de skyline van de stad. De RISE locatie ligt aan de hoogbouw-as en rondom het plangebied zijn dan ook al diverse hoogteaccenten aanwezig. De hoogbouw van RISE draagt positief bij aan de markering van het belangrijke stadsplein en van de hoogbouw-as in de skyline van de stad. Naast het karakter van de bebouwing, geldt dat de

beoogde functies eveneens aansluiten op het stedelijke karakter van het omliggende gebied, waarin woon- en werkfuncties elkaar afwisselen en versterken.

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

Ten noordwesten van het plangebied, langs de Hofplein rotonde en Pompenburg, is een zone aangewezen als 'fiets- en wandelroute indicatief'.



Figuur 2.5: Uitsnede kwaliteitskaart, kaartlaag 'Laag van de beleving', plangebied bij benadering rood omlijnd (bron: gebiedsprofielen.zuid-holland.nl)

Richtpunten bij fiets- en wandelroutes zijn:

- Voorkomen van (nieuwe) obstakels en omwegen in het recreatief netwerk.
- Recreatieve voorzieningen worden zoveel mogelijk gekoppeld aan recreatieknooppunten in het recreatieve netwerk. Waar mogelijk wordt gebruik gemaakt van het cultuurhistorisch erfgoed of andere recreatief interessante locaties.

De beoogde herontwikkeling van drie torens op een reeds bebouwde locatie, staat de ontwikkeling van naastgelegen fiets- en wandelroutes langs het plangebied niet in de weg. De ontwikkeling kan mogelijk juist een bijdrage leveren als recreatief interessante locatie.

Conclusie
De voorgenomen ontwikkeling past bij de aard en schaal van de omgeving, derhalve is sprake van inpassing. De ontwikkeling sluit verder aan bij de aanwezige gebiedskwaliteiten en daarmee samenhangende richtpunten voor projecten die worden getypeerd als inpassing. Het project is daarmee in lijn met de het provinciaal beleid ten aanzien van ruimtelijke kwaliteit.

2.2.2 Omgevingsverordening Zuid-Holland

Vastgesteld door Provinciale Staten in 2019 (geconsolideerde versie 1 april 2023)

Per 1 april 2023 is, naast de Omgevingsvisie, ook de Zuid-Hollandse Omgevingsverordening in werking getreden. De inhoud van de omgevingsvisie is voor een groot deel leidend voor de inhoud van de omgevingsverordening. In de verordening van provinciale staten van Zuid-Holland zijn de regels opgenomen voor het beschermen en benutten van de fysieke leefomgeving. Aan deze regels moeten ruimtelijke plannen van de gemeenten voldoen. Enkele relevante speerpunten uit de omgevingsverordening zijn de regels voor ruimtelijke kwaliteit en het toepassen van de ladder voor duurzame verstedelijking. Voor de ladder voor duurzame verstedelijking geldt overigens dat deze op basis van landelijke regelgeving niet van toepassing is, maar dat de provincie de bevoegdheid heeft nadere regels te stellen met betrekking tot de onderbouwing van de (regionale) behoefte, hetgeen de provincie Zuid-Holland in haar verordening heeft gedaan.

Relatie tot plangebied

Er zijn diverse regels uit de Omgevingsverordening waar de voorgenomen ontwikkeling aan moet voldoen. Een samenvatting van deze regels met de relevante voorwaarden voor de voorgenomen ontwikkeling is onderstaand weergegeven.

Artikel 6.9 Ruimtelijke kwaliteit:

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 paragraaf 2.2.1. Aangezien het plangebied is gelegen binnen bestaand stads- en dorpsgebied wordt daarmee voldaan aan het uitgangspunt dat stedelijke ontwikkelingen bij voorkeur op dergelijke locaties plaatsvinden.

Artikel 6.10 Stedelijke ontwikkelingen:

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.

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.

3. Gedeputeerde staten kunnen bij de aanvaarding van een regionale visie aangeven in hoeverre de ladder voor duurzame verstedelijking op regionaal niveau geheel of gedeeltelijk is doorlopen. In de toelichting van het bestemmingsplan kan in dat geval worden verwezen naar de regionale visie bij de beschrijving van de behoefte aan een nieuwe stedelijke ontwikkeling, als bedoeld in artikel 3.1.6, tweede lid, van het Besluit ruimtelijke ordening.

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.

Op grond van de provinciale Omgevingsverordening dient ingegaan te worden op de Ladder voor duurzame verstedelijking. Daarbij dient zowel de kwantitatieve als de kwalitatieve behoefte aan de ontwikkeling te worden aangetoond. Deze toetsing kwam reeds aan de orde in paragraaf 2.1.4.

Artikel 6.10a Dichtheid en verscheidenheid woningbouw

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

Met het beoogde plan wordt gestreefd naar een zo hoog mogelijke woningdichtheid waar sprake is van een goede woon- en leefomgeving. Hiermee wordt voldaan aan artikel 6.10a.

Artikel 6.10b Parkeernorm sociale huur

1. *Een bestemmingsplan dat voorziet in nieuwe sociale huurwoningen hanteert een parkeernorm van maximaal 0,7 autoparkeerplaats per sociale huurwoning.*
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 ingegaan op de gevolgen van de ontwikkeling voor de bereikbaarheid, zie ook paragraaf 6.11.

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* voor zover geen cluster van meer dan vijf kantoren ontstaat;
   c. gemeentehuizen en -kantoren;
   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.*

Op de bij de provinciale Omgevingsverordening behorende kaart 10 in bijlage II is het plangebied aangewezen als 'grootstedelijke top- en centrumlocatie'. Het bestemmingsplan in het plangebied kan zodoende voorzien in nieuwe kantoren. Zoals reeds toegelicht in paragraaf 2.1.4 en in Bijlage 3 Ladderonderbouwing hotel en kantoor, bestaat bovendien behoefte aan kantoren.

6.13. Detailhandel

De regels omtrent detailhandel in de omgevingsverordening hebben enkel betrekking op *nieuwe* detailhandel, waarvan in dit geval geen sprake is. Het artikel wordt verder dan ook buiten beschouwing gelaten. Aangezien uitsluitend ondergeschikte detailhandel wordt toegestaan, wordt voldaan aan artikel 6.13.

Artikel 6.27a risico's van klimaatverandering

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 rekeninge gehouden met de risico's ten aanzien van klimaatverandering. Een en ander wordt nader toegelicht in paragraaf 6.4 Duurzaamheid.

Conclusie
Het voornemen voorziet in een regionale behoefte aan de beoogde functies in het bestaand stedelijk gebied, waardoor wordt voldaan aan artikel 6.9, 6.10, 6.11 en 6.13 van de Omgevingsverordening en aan de Ladder voor duurzame verstedelijking. Bovendien wordt voldaan aan artikel 6.10a, 6.10b, 6.10 d en 6.27a. 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

Vastgesteld 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 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, inclusief de mogelijke overloopgebieden.

De beoogde kantoorruimte is bovendien meegenomen op de lijst met regionale plancapaciteit en wordt zodoende inpasbaar geacht.

Conclusie
Voor de beoogde ontwikkeling is de behoefte aan toevoeging van kantoor aangetoond en getoetst aan de Ladder voor duurzame verstedelijking.

2.3 Gemeentelijk beleid

2.3.1 Nota van Uitgangspunten RISE

Vastgesteld door de gemeenteraad van Rotterdam op 14 oktober 2021

De Nota van Uitgangspunten (NvU) voor RISE is in 2021 vastgesteld door de gemeenteraad van gemeente Rotterdam. De NvU beschrijft de uitgangspunten waar de gewenste planvorming op de locatie aan moet voldoen.

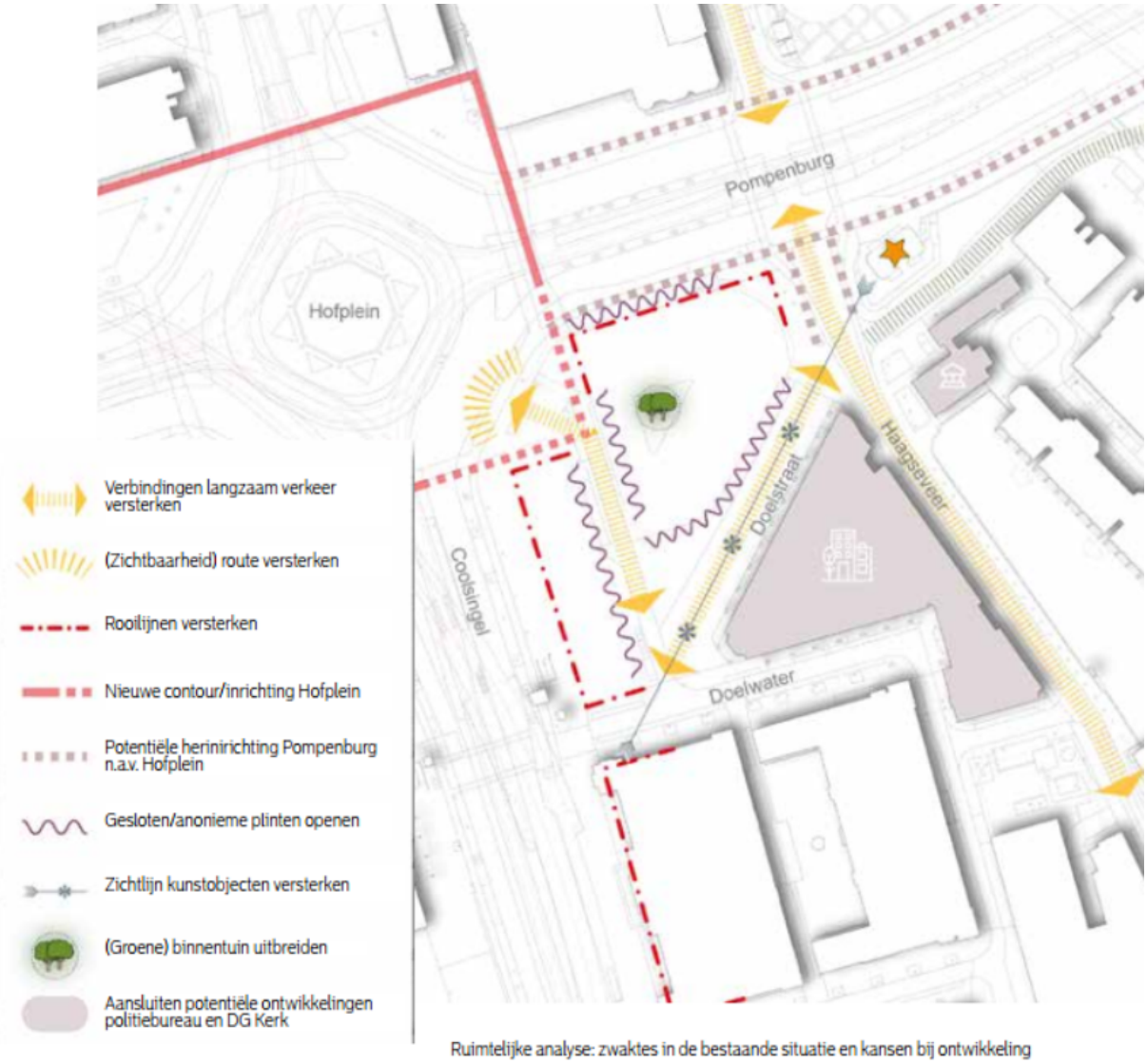
Relatie tot plangebied

De NvU is de leidraad voor het ontwerptraject, het wijzigen van het bestemmingsplan en om ten slotte te komen tot een omgevingsvergunningaanvraag. In dit bestemmingsplan wordt aangesloten bij de in de NvU geformuleerde uitgangspunten. Verwijzingen naar de NvU worden dan ook reeds op diverse onderdelen in dit bestemmingsplan gemaakt. Daar waar afwijkingen ten opzichte van de NvU zijn geconstateerd, worden deze nader toegelicht. Zie voor een toelichting op het programma ook paragraaf 4.2 Opzet van het plan. Ook uitgangspunten met betrekking tot onderwerpen zoals beeldkwaliteit, mobiliteit en duurzaamheid zijn in de NvU bepaald.

Enkele stedenbouwkundige uitgangspunten uit de NvU worden hieronder toegelicht.

Stedenbouwkundige inpassing

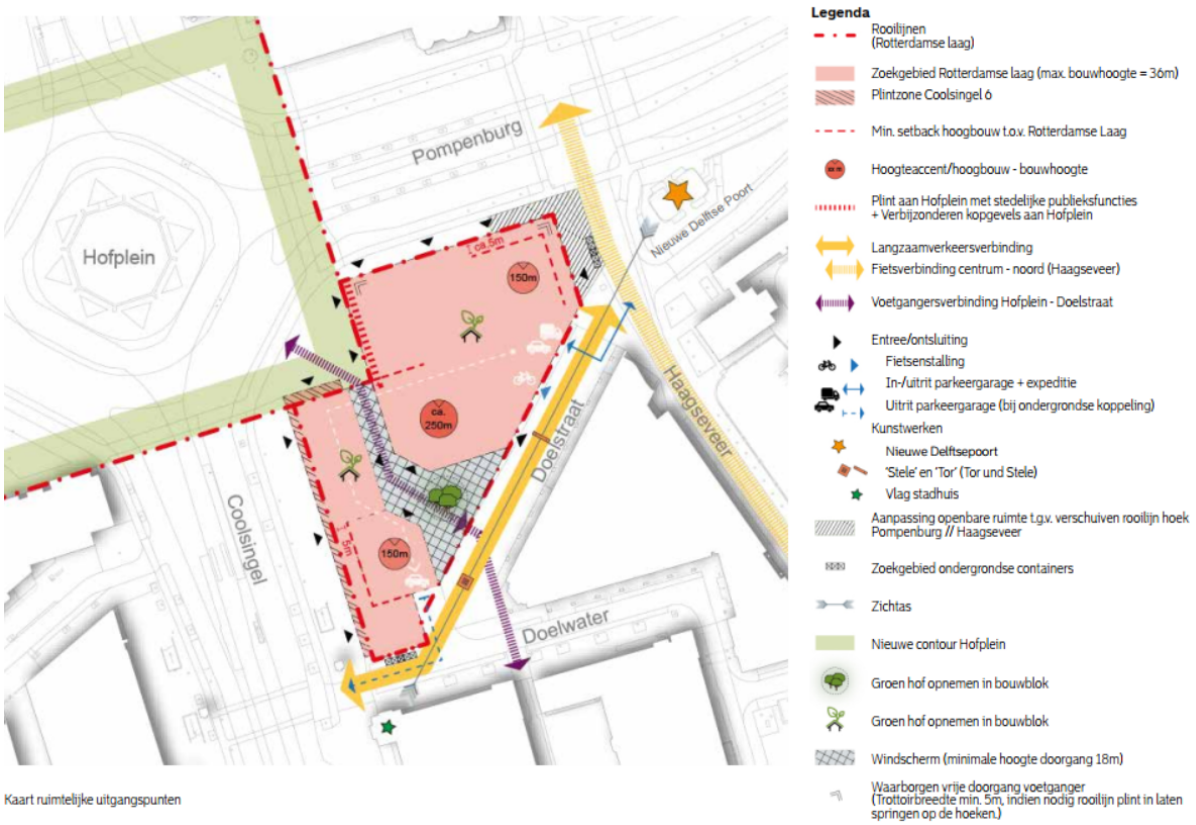
Voor de bestaande situatie is in de NvU een ruimtelijke analyse gemaakt, waarbij kansen voor de ontwikkeling zijn benoemd. RISE ligt prominent aan het Hofplein en heeft zodoende de kans om bij te dragen aan en te profiteren van het vernieuwde Hofplein. In de ontwikkeling liggen kansen om knelpunten te verhelpen en kwaliteit toe te voegen. Onderstaande figuur toont een kaart met de zwaktes van de bestaande situatie alsmede de kansen voor de herontwikkeling.



Figuur 2.6: Ruimtelijke analyse bestaande situatie (bron: Nota van Uitgangspunten, p.34)

De ontwikkeling voorziet in het toevoegen van programma waarbij de ruimtelijke configuratie van het bouwblok verandert. Om te waarborgen dat de ontwikkeling goed past in haar context, zijn in de NvU de stedenbouwkundige uitgangspunten geformuleerd. De gemeente zet in op sloop van het gebouw Hofplein 33, sloop-nieuwbouw van het Pompenburg gebouw en zo veel mogelijk behoud van het gebouw

Coolsingel 6 om de stedenbouwkundige inpassing mogelijk te maken. Onderstaande figuur toont de ruimtelijke uitgangspunten voor de toekomstige situatie.



Figuur 2.7: Ruimtelijke uitgangspunten toekomstige situatie (bron: Nota van Uitgangspunten, p.46)

Er wordt onder meer ingezet op: 1) relatie met Hofplein verbeteren; 2) Bijdrage aan de integrale verdichtsingsopgave en 3) Behoud stedenbouwkundige kwaliteit Coolsingel-as.

Op de RISE-locatie worden drie torens gerealiseerd; de Coolsingeltoren, de Hofpleintoren en de Weenatoren. De hoogste toren wordt conform de NvU "*circa* 250 meter" hoog. Met betrekking tot de bouwhoogte van de hoogste toren is in de NvU is zodoende nog enkele uitwerkingsvrijheid behouden. In dit bestemmingsplan wordt vanwege de nadere planuitwerking de hoogste toren tot een bouwhoogte van maximaal 275 meter mogelijk gemaakt. De twee lagere torens worden tot een bouwhoogte van maximaal 143 en 158 meter mogelijk gemaakt. Bovenop deze torens kunnen nog technische installaties worden gerealiseerd. Bij de twee laagste torens gaat het daarbij om technische installaties met een maximale hoogte van 5 meter en bij de hoogste toren om maximaal 12 meter. In navolging van de NvU zijn diverse uitwerkingsslagen gemaakt, om het programma te finetunen maar ook om de stedenbouwkundige uitgangspunten en welstandsprincipes te verfijnen. Als gevolg is het wenselijk meer ruimte te gebruiken voor technische installaties, een beperkt hogere Rotterdamse laag toe te staan en de lagere torens te laten verspringen. In het bestemmingsplan wordt ruimte geboden om in deze uitwerking te kunnen voorzien, zodat het bestemmingsplan geen belemmeringen oplevert voor de nadere planuitwerking.

Het beoogde woonprogramma is vanwege de gewenste flexibiliteit en behoefte aan woningen met maximaal 1.500 woningen hoger dan waar in de NvU van is uitgegaan. Voor wat betreft het kantoorprogramma is in de NvU aangegeven dat 22.000 m^2 bvo, net als in de huidige planologische situatie, gewenst is. Meer vierkante meters kunnen worden toegestaan wanneer een grote afnemer zich aandient. Om hierop in te spelen wordt in dit bestemmingsplan in totaal 26.500 m^2 bvo aan kantoorruimte toegestaan.

Conclusie
In dit bestemmingsplan wordt aangesloten bij de Nota van Uitgangspunten.

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 5 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.

Er is een aantal gebieden waar meerdere grote opgaven bij elkaar komen en waar er tegelijkertijd kansen liggen om veel van onze stedelijke doelstellingen te realiseren. Deze strategische gebieden vragen om gebiedsspecifieke richtinggevende keuzes. Het betreft de binnenstad, Alexander tot en met Zuidplein en Rotterdam-Zuid. Voor de ontwikkeling van deze gebieden formuleert de Omgevingsvisie enkele gebiedskeuzes.

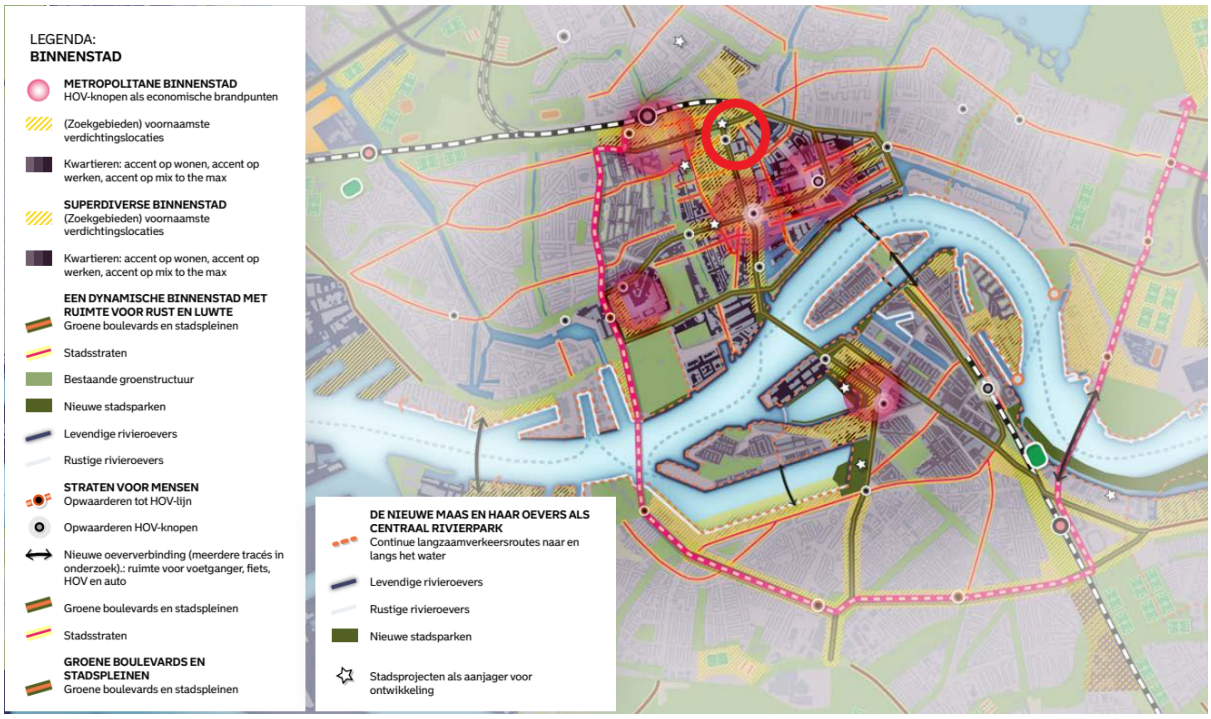
<u>Binnenstad</u>
De binnenstad is een gebied waar meerdere opgaven bij elkaar komen en kansen liggen om stedelijke doelstellingen te realiseren.

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 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 is met een ster aangewezen als "Stadsprojecten als aanjager voor ontwikkeling", aangezien dit onderdeel uitmaakt van één van de 7 stadsprojecten (Groene Long deel Hofplein).



Figuur 2.8: Kaart gebiedsvisie Binnenstad, plangebied bij benadering rood omcirkeld (bron: Omgevingsvisie Rotterdam, p.141)

Met de ontwikkeling wordt een bijdrage geleverd aan het verdichten van 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 toevoegen van de beoogde voorzieningen aantrekkelijk voor bewoners en bezoekers van de binnenstad. Met de beoogde klimaatadaptieve maatregelen en groene daken, ontstaat op diverse plekken ruimte voor rust en luwte. De beoogde ontwikkeling levert daarmee een bijdrage aan hetgeen met de Omgevingsvisie is beoogd.

Conclusie

De ontwikkeling van RISE 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. Dit document 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 vanuitmaakt, 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

Met de ontwikkeling van RISE, waarin wordt voorzien in woningen en niet-woonfuncties, waaronder een hotel en maatschappelijke voorzieningen, waarbij aandacht is voor de bereikbaarheid van de locatie (zie ook paragraaf 6.11) wordt ingespeeld op de in de uitwerking van de Omgevingsvisie genoemde opgaven. Tevens wordt ingespeeld op de wens het topsegment van kantoren uit te breiden door te voorzien in kwalitatief goede kantoorruimte en wordt met de invulling van de plinten de interactie op maaiveld versterkt.

Conclusie

De ontwikkeling van RISE 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.

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 plangebied

Tot 2030 wordt een toename van ten minste 36.000 woningen in het midden- en hoge segment reëel geacht. Voorliggend programma voorziet in een gedifferentieerd woonprogramma met appartementen, in diverse segmenten.

Conclusie

Het beoogde programma is in lijn met de gemeentelijke ambities uit de Woonvisie.

2.3.5 Nieuw Rotterdams Kwaliteitsbeleid 2020

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 plangebied
In het kader van de beoogde ontwikkeling zijn gemeente en initiatiefnemer veelvuldig in gesprek geweest. Het woonmilieu is wordt in hoofdstuk 6 Milieu van dit bestemmingsplan toegelicht. De beoogde woninggrootte wordt passend geacht voor de locatie en de doelgroep. De beoogde gezamenlijke binnentuin op het dak, draagt bij aan collectiviteit en het stimuleren van ontmoetingen. Dit bestemmingsplan RISE biedt enige mate van flexibiliteit, om eventuele gewenste veranderingen in te toekomst te ondervangen. In de Nota van Uitgangspunten zijn de uitgangspunten voor o.a. woonkwaliteit en doelgroepen reeds vastgelegd.

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 werd 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 plangebied
Conform de Welstandsnota Rotterdam (2012) en het welstandsbeleid, is het plangebied gelegen in het gebiedstype 'Centrumgebied', met welstandsniveau 'bijzonder' (Centrummix en grenst aan hoofdwegenstructuur). De uitgangspunten voor de beoogde ontwikkeling in het kader van de Welstandsnota zijn reeds toegelicht in paragraaf 3.4 Stadsgezichten en Monumenten.

2.3.7 Hoogbouwvisie 2019

Vastgesteld door de gemeenteraad op 12 december 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 er ook bij. Binnen de hoogbouwzone is hoogbouw mogelijk tot maximaal 250 meter hoog. Er zijn ook drie andere gebieden

waar hoogbouw is toegestaan (tot maximaal 150 meter): Feyenoord City, Hart van Zuid en de Alexanderknoop.

Hoogte
De benedenverdieping en daarmee de Rotterdamse laag van de hoogbouw is essentieel. 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.

Voor het wel of niet toestaan van hoogbouw wordt onder andere gekeken naar de impact van de desbetreffende ontwikkeling op sunspots, representatieve ruimtes en gebieden met basiskwaliteit. Voor de sunspots geldt het uitgangspunt dat het inclusief de ruimte die er volgens het bestemmingsplan is binnen het te ontwikkelen plot. Voor de representatieve ruimtes moet de actuele planologische mogelijkheden meegenomen worden van de omgeving. Voor de basiskwaliteit gelden de planologische mogelijkheden van de omgeving uit 2011 als referentie.

Relatie tot plangebied
Het plangebied ligt in de hoogbouwzone op de 'hoogbouwas'. De geldende maximumhoogte moet zich volgens het principe van hoogbouw in Rotterdam vooral concentreren langs de hoogbouwas in de binnenstad. Ruimtelijk kan hoogbouw op deze locatie positief bijdragen aan de markering van het belangrijke stadsplein en van de hoogbouw-as in de skyline van de stad.

In de binnenstad geldt een theoretische maximale hoogtelijn van circa 250 meter langs deze hoogbouwas. In de Hoogbouwvisie wordt daarbij echter opgemerkt dat de maximumhoogte géén beperking moet zijn voor (in ontwikkeling zijnde) hoogbouw. Het is bedoeld als een richtlijn voor de komende jaren, waarmee de uitgangspunten kunnen worden nagestreefd. Deze maximum hoogtelijn voor de binnenstad is een dynamische hoogtelijn en kan meegroeien met de tijd. Voor de andere gebieden waar hoogbouw mogelijk wordt gemaakt, geldt een maximumhoogte van 150 meter.

In dit bestemmingsplan wordt de hoogste toren tot een bouwhoogte van 275 meter mogelijk gemaakt. Gelet op de dynamische component van de opgenomen theoretische maximale hoogtelijn, is dit niet in strijd met de Hoogbouwvisie. Voor de overige twee torens in het plangebied is een maximumhoogte van 143 en 158 meter vastgelegd. Vanuit welstandsoverwegingen en stedenbouwkundig oogpunt is verzocht om de lagere torens in hoogte te laten verspringen. Omdat toch voldoende ruimte voor het programma te behouden, is daarom gekozen om de ene toren hoger dan 150 meter en de andere toren lager dan 150 meter te realiseren.

Uit de hoogbouwvisie volgen verder enkele voorwaarden, zoals inachtneming van de Rotterdamse laag, het onderzoeken van windhinder en in kaart brengen van de gevolgen voor bezonning. De hieruit voortvloeiende uitgangspunten zijn ook opgenomen in de Nota van Uitgangspunten. De aspecten windhinder en bezonning komen aan bod in Hoofdstuk 6 Milieu.

Conclusie
De beoogde ontwikkeling is gelegen in de hoogbouwzone op de 'hoogbouwas'. Hoogbouw wordt passend geacht op deze locatie en de beoogde ontwikkeling.

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. Dit betekent dat de verdichting met woningen binnen het stedelijk gebied prioriteit krijgt en de transitie naar de Next Economy het regionaal en stedelijk vervoersnetwerk vorm geeft. Hierbij staat de gezondheid van de Rotterdammer voorop en wordt geïnvesteerd in slimme mobiliteit, waarbij de stad functioneert als proeftuin. De structuuringrepen binnen het Stedelijk Verkeersplan bieden de meeste kansen om een stedelijk en regionaal infrastructuur netwerk te vormen dat voldoende flexibel en genoeg adaptief is om de stad van de toekomst (Next City) vorm te geven. De mobiliteitsstrategie ontstaat vanuit de gewenste ruimtelijke en economische ontwikkeling van stad en regio en wordt -wanneer de bereikbaarheidsopgave in de toekomst verandert- steeds opnieuw aan de tijdgeest aangepast, omdat het geen volgordelijkheid kent. Dit leidt tot de volgende beleidskeuzen:

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

Langs het spoor 'verschonen' stuurt de aanpak Nul Emissie Mobiliteit op het verschonen van personenmobiliteit, goederenvervoer en het gemeentelijk wagenpark alsook het realiseren van meer laad- en vulpunten voor deze voertuigen. Deze aanpak versterkt de huidige exponentiële trend waarbij

het aantal volledig elektrische personenauto's in Nederland sinds 2017 jaarlijks verdubbelt alsook de uitbreiding van 3.100 oplaadpunten in de stad nu tot ruim 10.000 over vijf jaar. Deze verschoning van de stedelijke mobiliteit, gekoppeld aan de gestage afname van autogebruik in het centrum sinds 2000, zal zowel de CO_2-reductie voor 2030 zoals gesteld in de verschillende Klimaatakkoorden en de verbetering van de luchtkwaliteit tot de Europese gezondheidsnormen voor NO_2 in de stad rond 2020 realiseren.

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 plangebied
Met voorliggend plan wordt herstructurering van het plangebied mogelijk gemaakt, waarbij wordt voorzien in woningen en voorzieningen. In paragraaf 6.11 Verkeer en parkeren wordt ingegaan op het aspect bereikbaarheid. Er zal voldoende parkeergelegenheid gerealiseerd moeten worden en de verkeersgeneratie is inzichtelijk gemaakt.

Gelet op de ligging in het centrum van Rotterdam, wordt ingespeeld op het stimuleren van OV. Ook deelmobiliteit maakt onderdeel uit van de beoogde ontwikkeling. Zodoende worden autogebruik en verkeersbewegingen teruggedrongen. Het plangebied is en blijft goed bereikbaar met het openbaar vervoer en per auto.

Hiermee wordt voldaan aan de uitgangspunten van het verkeersplan, Nul Emissie Mobilitiet en de Rotterdamse Mobiliteitsaanpak.

Conclusie
De beoogde ontwikkeling is in lijn met het Stedelijk Verkeersplan.

2.3.9 Nota kantoren 2019

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 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.

In het Rotterdamse kantorenbeleid heeft het CBD dan ook een speciale status. Het plangebied is gelegen in het CBD. 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
Geconcludeerd kan worden dat de beoogde ontwikkeling met realisatie van onder andere kantoren en woningen in het plangebied in lijn is met de ambities en voldoet aan de randvoorwaarden uit de gebiedskoers voor het CBD en daarmee tevens de Nota kantoren 2019.

2.3.10 Nota bedrijfsruimte 2019

Vastgesteld op 12 maart 2020 door de Rotterdamse gemeenteraad

De gemeentelijke Nota bedrijfsruimte beschrijft de ruimtelijk-economische ambities voor bedrijfsruimte tot 2030. Doel van het beleid is om voldoende bedrijfsruimte in Rotterdam te waarborgen - en richting te geven aan de (door)ontwikkeling van bestaande en nieuwe bedrijfslocaties:

- behoud en verduurzaming van bedrijfsruimte
- functiemenging waar kan, functiescheiding waar moet
- juiste bedrijvigheid op de juiste plek in de stad en de regio
- focus op stadsgebonden bedrijvigheid
- herontwikkeling en -profilering van bedrijventerreinen.

Relatie tot plangebied

Één van de ambities uit de Nota Bedrijfsruimte is "Functiemenging waar het kan, maar functiescheiding waar het moet" (ambitie 3). De beleidsuitgangspunten voor verstedelijking en functiemenging richten zich op behoud van bedrijfsruimte in de stad en duurzame inpassing in zowel gemengde woon-werkmilieus als op monofunctionele bedrijventerreinen. Het gaat niet alleen om behoud van ruimte voor bedrijvigheid en economische ontwikkeling, maar ook om banen in nabijheid van de stad. Daarbij geldt als beleidsuitgangspunt het behoud van bedrijfsruimte in de stad, gemengd in de wijken (buiten bedrijventerreinen) vanuit het principe dat iedereen in Rotterdam toegang moet hebben tot een bereikbare baan. De opgave dat bij nieuwbouw- of herontwikkelingen een minimumaandeel voor bedrijfsruimte van 10% van het programma (in m^2 bvo) wordt gerealiseerd is hier relevant. De invulling van deze meters is gebieds- en marktvraagafhankelijk en er blijft ruimte voor maatwerk.

Met de beoogde ontwikkeling wordt invulling gegeven aan deze ambitie. Immers levert RISE een bijdrage aan behoud van bedrijfsruimte in de stad. Conform de NvU zijn bedrijfsruimten voornamelijk

geconcentreerd in de Rotterdamse laag. De ruimten zijn flexibel indeelbaar, eventueel gesitueerd op meerdere bouwlagen. Als onderdeel van het programma wordt in totaal ten minste 1.000 m2 aan betaalbare bedrijfsruimte gerealiseerd. De invulling is gericht op bedrijvigheid voor stadsbewoners die toelaatbaar is naast wonen.

Conclusie

De beoogde ontwikkeling is in lijn met de Nota Bedrijfsruimte.

2.3.11 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.

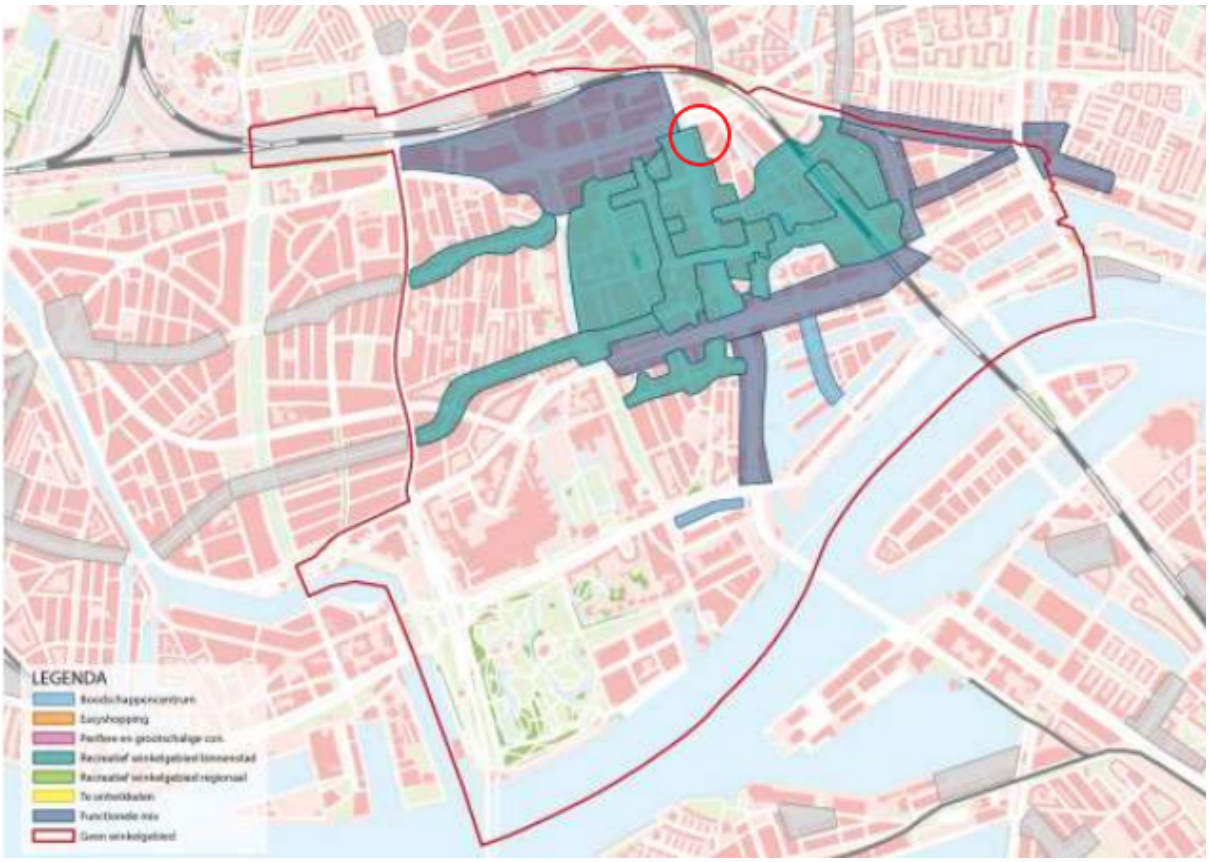
Gebiedskoersen

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

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

Relatie tot plangebied
In dit bestemmingsplan wordt detailhandel enkel in ondergeschikte vorm toegestaan. Volledigheidshalve wordt de Nota Detailhandel beschouwd.

In de Nota Detailhandel 2017 is het plangebied gelegen binnen de begrenzing van de Binnenstad als winkelgebied. Het ligt gedeeltelijk binnen het aangewezen 'winkelgebied' (aqua blauw op onderstaande afbeelding).



Figuur 2.9: Begrenzing van de Binnenstad als winkelgebied (Nota Detailhandel 2017, p.22), plangebied bij benadering rood omlijnd

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

Het plangebied is gelegen in het aangewezen winkelgebied in de Binnenstad. Op deze locaties wordt detailhandel als passend ervaren. De beoogde ondergeschikte detailhandel is daarmee in lijn met de ambities uit de Nota Detailhandel.

Conclusie
De beoogde ontwikkeling is in lijn met de Nota Detailhandel.

2.3.12 Horecanota Rotterdam 2017-2021

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 plangebied
De beoogde ontwikkeling sluit aan op dit beleid door horeca mogelijk te maken in het gebouw.

Conclusie
Het plan is in lijn met de horecanota.

2.3.13 Horecagebiedsplan Centrum 2022-2024

Vastgesteld door B&W op 18 februari 2022

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.

Exploitatie categorieën

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. Hoe uitbundiger de bedrijfsvoering van een horeca-inrichting, hoe uitgebreider de vereiste exploitatievergunning. Dit geeft tevens de mogelijkheid om een deel van de ondernemers die beperkte en/of zeer lichte vormen van horeca exploiteren vrij te stellen van de vergunningplicht (categorie 0). Dit is de afgelopen jaren een duidelijke lastenverlichting gebleken en sluit aan bij de high trust (high penalty) aanpak.

Naast bedrijven waar horeca de primaire bedrijfsvoering is, kent Rotterdam ook talloze bedrijven, instellingen en clubhuizen waar horeca slechts een ondersteunende functie heeft. Ook hiervan kan een groot deel gebruik maken van de vrijstelling van de vergunningplicht. Omdat er op basis van landelijke wetgeving, zoals de Winkeltijdenwet, ruimtelijke 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 plangebied

De specifieke invulling wordt verwerkt in een horecagebiedsplan zoals in dit geval het gebied Centrum.

In de Horecanota 2017-2021 staat de balans tussen levendigheid en een aantrekkelijk woon- en leefklimaat centraal. Vanwege de beperkende maatregelen die ingezet worden vanwege Covid-19 is het onzeker hoe het toekomstige horecalandschap eruit komt te zien. Daarom is de ontwikkeling van nieuw horecabeleid uitgesteld en blijft de Horecanota 2017-2021 langer van kracht. In deze nota wordt het stedelijke en algemeen geldende beleid beschreven dat hieraan invulling geeft. Gebiedsgericht werken, een verdere vereenvoudiging van het vergunningstelsel, verfijning van het handhavingskader en stimulering van eigen initiatief door experimenten zijn hiervan de elementen.

Stadsdriehoek

Het plangebied is gelegen in de Stadsdriehoek.

De Stadsdriehoek kan getypeerd worden als een wijk met verschillende karakters. De afgelopen jaren is er veel woningbouw gepleegd in het gebied. Dit heeft veel extra bewoners getrokken die aangenaam wonen in het centrum. Ook het uitgaan en recreëren is de laatste jaren toegenomen. De komende jaren zal het vooral een uitdaging zijn om beide ontwikkelingen in balans te houden. Met name rondom het Oude Haven gebied en rondom de Meent zal hier aandacht voor moeten zijn. In de Stadsdriehoek zijn veel restaurants en cafés gevestigd. Veel daarvan zijn gelegen rond de Oude Haven, maar ook andere locaties ontwikkelen zich steeds meer tot uitgaanscentra, zoals het Laurenskwartier.

In het Horecagebiedsplan Centrum is de ontwikkelrichting voor de Stadsdriehoek opgenomen.

Het streven naar een aantrekkelijker verblijfsklimaat moet resulteren in het aantrekken van meer bewoners, bezoekers en werkenden. Dit gebeurt onder meer door in te zetten op de levendigheid en gastvrijheid van het gebied. Voor het ervaren van de stad is naast een aantal fysieke ingrepen in het gebied, de programmering essentieel. Een gastvrije binnenstad kent faciliteiten voor bezoekers waardoor mensen zich prettig ontvangen voelen. Gezien het feit dat de Stadsdriehoek een groot gebied bestrijkt met een sterk wisselende uitstraling is ervoor gekozen om de diverse gebieden/straten apart te

beschrijven.

Coolsingel

Deze belangrijke straat in het centrum heeft de komende jaren een ingrijpende metamorfose ondergaan waarbij meer ruimte is ontstaan voor voetgangers en fietsers. De werkzaamheden zijn inmiddels in volle gang. Er ontstaat een ruime, groene boulevard met fraaie vormgeving hetgeen uitnodigt te ontspannen, te wandelen en te winkelen. Het voormalige postkantoor wordt verbouwd tot een hotel. Er is nog ruimte voor horeca, deze zal ook deels in de plint aan de Meentzijde worden gerealiseerd. Voor het postkantoor geldt, dat aan zowel de Coolsingel als aan de Meent er ontwikkeld kan worden tot en met categorie 2. Om grip te houden op de horeca wordt alleen vrijgesteld van de vergunningplicht variant 0.1 toegestaan.

Voor de Coolsingel geldt de volgende gewenste ontwikkelrichting:

- *Nieuwe en bestaande inrichtingen: Ontwikkelen tot en met categorie 2, m.u.v. act. 3, 15, 16, 17 en 18.*
- *Vrijgesteld van de vergunningplicht: 0.1 toegestaan*
- *Bijzonderheid: Terrassen dienen te voldoen aan het terrassenplan (behorende bij herinrichting).*

Op basis van het Horecagebiedsplan Centrum, is in het plangebied zodoende horeca tot en met categorie 2 toegestaan, dat wil zeggen reguliere horeca. Het betreft horecavestigingen die geopend zijn vóór of vanaf 07.00 tot 01.00 / 02.00 uur en een terras kunnen exploiteren van 07.00 tot 01.00 / 02.00 uur.

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

Achtergrondmuziek:
Muziek in een horeca-inrichting met een maximaal niveau van:

- *70 dB(A) wanneer er sprake is van direct aanpandige geluidgevoelige functies;*
- *80 dB(A) wanneer er geen sprake is van direct aanpandige geluidgevoelige functies.*

Daghoreca:
Horeca met inachtname van volgende voorwaarden:

- *de inrichting mag geopend zijn tussen 07.00 en 23.00 uur;*
- *er mag niet meer dan achtergrondmuziek geproduceerd worden.*

Een feestzaal valt hier niet onder.

Dag- en avondhoreca met achtergrondmuziek:
Horeca met inachtname van de volgende voorwaarden:

- *de inrichting mag op zondag t/m donderdag geopend zijn tussen 07.00 en 01.00 uur en op vrijdag en zaterdag tussen 07.00 en 03.00;*
- *er mag niet meer dan achtergrondmuziek geproduceerd worden.*

Een feestzaal valt hier niet onder.

Dag- en avondhoreca met meer dan achtergrondmuziek:
Horeca met inachtname van de volgende voorwaarden:

- *de inrichting mag op zondag t/m donderdag geopend zijn tussen 07.00 en 01.00 uur en op vrijdag en zaterdag tussen 07.00 en 03.00;*
- *er mag meer dan achtergrondmuziek geproduceerd worden.*

Een feestzaal valt hier niet onder.

Nachthoreca met achtergrondmuziek:
Horeca met inachtname van de volgende voorwaarden:

- *de inrichting mag 24 uur per dag geopend zijn;*
- *er mag niet meer dan achtergrondmuziek geproduceerd worden.*

Een feestzaal valt hier niet onder.

Nachthoreca met meer dan achtergrondmuziek:
Horeca met inachtname van de volgende voorwaarden:

- *de inrichting mag 24 uur per dag geopend zijn;*
- *er mag inpandig meer dan achtergrondmuziek geproduceerd worden.*

Een feestzaal valt hier niet onder.

Feestzaal
Een ruimte die bedrijfsmatig ter beschikking wordt gesteld voor uitsluitend het houden van feesten en partijen met een besloten karakter door middel van het verhuren van de accommodatie, waarbij het verstrekken van ter plaatse te nuttigen voedsel en drank mogelijk is.

De locaties waar horeca alsmede terrassen zijn toegestaan zijn op de verbeelding voorzien van een aanduiding. Daarbij is opgenomen welke categorie waar is toegestaan en dat het niet voor alle locaties mogelijk is ze gelijktijdig voor horeca in gebruik te nemen. In de planregels is opgenomen dat middels een akoestisch onderzoek moet worden aangetoond dat de beoogde horeca en daarbij behorende terrassen inpasbaar zijn voordat de gronden in gebruik mogen worden genomen.

Conclusie
Het plangebied is gelegen aan Coolsingel, waar het beoogde type horeca wordt voorzien. De beoogde ontwikkeling is in lijn met het Horecagebiedsplan.

2.3.14 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 plangebied
Het hotelbeleid onderscheid 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

Het beoogde hotel in het plangebied betreft een hotel van circa 240 kamers en valt onder het type B en is dus mogelijk op de locatie. 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.

Een nieuw hotel is kansrijk als de locatie positief scoort op een aantal onderdelen (locatie, bereikbaarheid, past het in de omgeving en recreatief perspectief). In Bijlage 3 Ladderonderbouwing hotel en kantoor is voorliggend initiatief aan het Hofplein op deze criteria getoetst met een positieve uitslag. Tot slot is een nieuw hotel kansrijk als het pand en de exploitatie positief scoren op de bijdrage aan werkgelegenheid voor Rotterdammers (sociaal ondernemen) en op leefbaarheids- en duurzaamheidsaspecten (certificaten en energielabels).

Conclusie

De beoogde ontwikkeling is in lijn met het gemeentelijk Hotelbeleid.

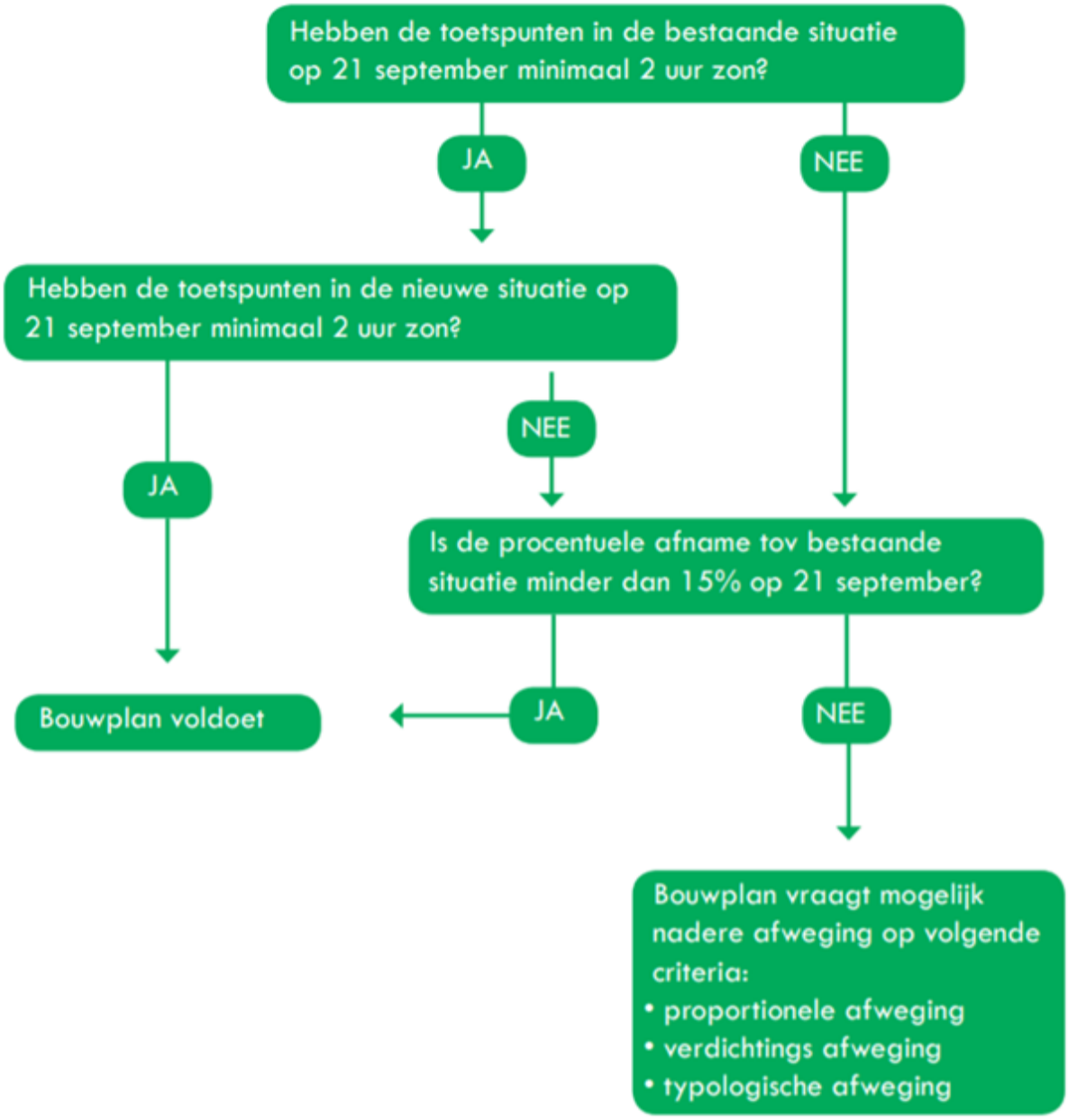
2.3.15 Afwegingskader bezonning 2021

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 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. Er ligt hier nadrukkelijk een link met de voorgenomen verdichting in de stad.

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 2.10: Stappenschema afwegingen bezonning (Afwegingskader bezonning gemeente Rotterdam, p.8)

Indien de laatste stap 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 dienen getoetst te worden aan het Afwegingskader. Een toetsing aan het Afwegingskader heeft plaatsgevonden, hiervoor wordt verwezen naar paragraaf 6.2 Bezonning.

Hoofdstuk 3 Beschrijving van het plangebied

3.1 Ontstaansgeschiedenis

De ontwikkelingslocatie vormt de hoek van het Hofplein en is verweven met de geschiedenis van het Hofplein en het Weena. In de nabijheid wordt gewerkt aan de herinrichting van het Hofplein (een van de zeven Stadsprojecten) en meerdere vastgoedprojecten. De raakvlakken tussen alle projecten was de aanleiding voor het opstellen van de cultuurhistorische verkenning (CHV) Weena - Hofplein (2021). Deze CHV vertelt de ontstaansgeschiedenis van het hele noordelijke centrumgebied en geeft een waardering en aanbevelingen mee. Hieronder zijn de voor de locatie relevante aspecten uit de CHV samengevat (tekst ontleend uit: Nota van Uitgangspunten RISE, september 2021).

De vooroorlogse stad (tot 1945)

In de 16e eeuw verkreeg Rotterdam haar lange tijd kenmerkende driehoeksvorm. De stad opende zich vanuit één punt op het land - het huidige Hofplein - zo ver als mogelijk naar de Maas. Het organisch ontstane kruispunt van landen waterwegen vormde lange tijd de voorruimte van de twee noordelijkste stadspoorten: de Hofpoort en de Delftse Poort. Vanaf de tweede helft van de 19e eeuw zorgden de stadsuitbreidingsplannen van stadsarchitect W.N. Rose en de komst van de spoorlijn ervoor dat het plein ingelijfd werd in de stad. De stadsgracht werd gedempt, de Hofpoort gesloopt en de naam "Hof van Weena" leefde voort in de naam van het Hofplein. De stad en het spoor bleven doorgroeien. Aan het begin van de 20e eeuw had het spoor de functie en de ruimte van de waterwegen overgenomen en de Coolsingel straalde als 'Wereldboulevard' de allure uit van de vooruitgang. Plannen om het Hofplein als belangrijk kruispunt en entree van de stad als geordende pleinruimte hierop aan te laten sluiten sneuvelden door het bombardement in 1940.

De wederopbouwstad (1945-1970)

In de periode van de Wederopbouw werd het Hofplein in de eerste plannen van stadsarchitect W.G. Witteveen opgenomen als verbindende pleinruimte tussen de historische structuren. In het Basisplan (Van Traa) uit 1946 werd het idee radicaal vervangen door een orthogonale structuur met brede en statige structuren van boulevards en verkeerspleinen. Het Hofplein behield daarin de functie van kruispunt van de stadsboulevards Weena en Coolsingel en kwam aan de oostzijde te liggen het Weena, dat de belangrijkste stedelijke ruimte van het centrum moest worden. Het trechtervormig ontwerp voor de bebouwing rondom het verkeersplein werd in 1951 losgelaten om de "gebouwen als lossen objecten, maar onder rechte hoeken, te kunnen situeren op het raster van verkeerswegen". Hierdoor kon het stedenbouwkundig concept van de Coolsingel met de karakteristieke afwisseling van koppen en wanden ('dubbele rooilijn') verlengd worden over het Hofplein heen tot een 'spoortoren' als visueel eindpunt (later ingevuld met het Technikon-complex (1970)). Als onderdeel van de continue oostwand van de Coolsingel, waarin het ensemble van de drie vooroorlogse gebouwen stadhuis, het postkantoor en het beursgebouw naar voren steken, verrezen het ENNEN-gebouw (Coolsingel 6, 1959) en het gebouw N.V. Shell Tankers (1960) aan de Schiekade. Aan de westwand van de Coolsingel werden het Hilton (1963) en de Weenaflat (1984) toegevoegd aan de ritmiek van kopgebouwen, die uit de lagere bebouwing van de Coolsingel naar voren springen.

De leefbare stad (1970-1985)

Na de realisatie van de eerste gebouwen op de Coolsingelas aan het Hofplein, duurde het tot na de aanleg van de metro dat de plannen voor de Weena-as invulling kregen. In de periode van de leefbare stad stonden thema's als herbergzaamheid en de menselijke maat centraal. De gemeente zette de bouw van kantoren stop en bestemde de laatste gaten in de binnenstad tot woongebied. De vraag naar de invulling van het Weena werd in 1979 duidelijk gesteld: intensivering van het grondgebruik, verbetering van de noord-zuidrelatie en de inrichting als stedelijk woongebied. In 1981 werd vervolgens het ruimtelijk plan 'Weena-oost' vastgesteld om deze doelen te verwezenlijken en om o.a. de westkant van het Hofplein met rechte hoeken vorm te geven. Eveneens in 1981 werd de Pompenburgflat (1981) gerealiseerd. Het woongebouw werd door Carel Weeber in een gezamenlijk plan met het politiebureau ontworpen aan de zuidoosthoek van het Hofplein. Het ontwerp volgde de bebouwingsregels die waren

opgesteld om de programmatische en ruimtelijke samenhang op het Weena te waarborgen. De bouwhoogte werd gerelateerd aan het Hilton gebouw ('Hilton hoogte') en een inspringende plintzone over twee verdiepingen ('arcades') moest een aantrekkelijke ruimte bieden voor de beoogde levendige stedelijke programmering. De Pompenburgflat moest, samen met de hoge bebouwing aan de noordkant van de boulevard een visuele afsluiting vormen van de Weena-as aan het Hofplein. Daarnaast werd veel nadruk gelegd op kunst in de openbare ruimte en goede ontsluiting voor voetgangers, met zogenoemde 'olifantenpaadjes' vanaf het Hofplein naar de erachter gelegen gebieden.

De nieuwe stad (1985-2000)

In de periode van de Nieuwe Stad stond de visie uit het Binnenstadsplan 1985 centraal, die een breuk met de ideeën uit het Basisplan betekende. Speerpunt was om van Rotterdam een multifunctionele stad van allure te maken. Een stad waarin aan werken, wonen, cultuur en recreatie gelijk belang wordt gehecht. Hiertoe werden functiemenging, het terugbrengen van levendigheid in de binnenstad en het toelaten van hoogbouw op de tweede linie als uitgangspunten gedefinieerd. Investeerders werden met open armen ontvangen, de vestigingsvoorwaarden soepel gehanteerd. Internationale projecten zoals Canary Wharf dienden als referentie om het Weena uit te roepen tot 'toplocatie' voor de dienstverlenende sector. Terwijl de regels voor de ruimtelijke samenhang herkenbaar zijn toegepast, werden de ambities voor een levendige programmering van de plinten en een netwerk van 'olifantenpadjes' minder nadrukkelijk gevolgd. Een voorbeeld hiervoor is het aan Hofplein 33 gerealiseerde kantoorgebouw AEGON ("het spiegeltje", 1987).

De Metropool (2000-nu)

In de periode van de Metropool wordt doorgewerkt op de binnenstedelijke visie uit de voorgaande periode. Verdichting in het centrum staat in het teken van een integrale aanpak. Alle ontwikkelingen dragen bij aan de versterking van de programmamix en aan werkgelegenheid, een betere kwaliteit op ooghoogte, de vergroening en betere programmering van de openbare ruimte, meer ruimte en verbindingen voor fietsers en voetgangers en een gezonder leefklimaat.

3.2 Archeologie

Algemeen

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.

Relatie tot plangebied

Het plangebied maakt deel uit van een archeologisch kansrijk gebied. Op de Archeologische Waarden- en Beleidskaart Rotterdam (2005) wordt aan het gebied een zeer hoge archeologische verwachting toegekend. Conform het bestemmingsplan "Lijnbaankwartier - Coolsingel" geldt voor de locatie een bouwregeling en een omgevingsvergunning voor bouwen graafwerkzaamheden die dieper reiken dan 1,5 meter beneden maaiveld ongeacht de oppervlakte van de bodemingreep.

<u>Archeologisch onderzoek</u>

Vanwege de archeologische verwachtingswaarden, zijn de voorgenomen werkzaamheden voorgelegd aan het Bureau Oudheidkundig Onderzoek Rotterdam (BOOR). Op advies van het BOOR (beleidsbesluit d.d. 28 januari 2020, kenmerk brief AS20/01226-20/0001751) is een archeologisch bureauonderzoek uitgevoerd. Het onderzoek is opgenomen als Bijlage 4 Archeologisch bureauonderzoek bij deze

toelichting. De resultaten worden hieronder samenvattend toegelicht.

Resultaten bureauonderzoek

Op basis van het bureauonderzoek, waarbij onder meer is gekeken naar historisch-geografische, geologische en archeologische aspecten, is de gespecificeerde archeologische verwachting van het plangebied opgesteld voor de bovenste 6 meter van de bodem.

De verwachting voor mesolithische en neolithische vindplaatsen is onbekend, maar deze kunnen wel aanwezig zijn. De vindplaatsen, zoals kampementen, kunnen eventueel aangetroffen worden in de top van eventueel aanwezige kwelderafzettingen (Formatie van Naaldwijk, Laagpakket van Wormer) of stroomgordelafzettingen (Formatie van Echteld).

Voor het gehele plangebied geldt verder een redelijk hoge archeologische verwachting voor vindplaatsen vanaf de IJzertijd en een zeer hoge verwachting voor vindplaatsen uit de Nieuwe tijd.

Eventueel aanwezige archeologische vindplaatsen uit deze perioden bevinden zich tussen 2 en 5 meter onder maaiveld en dieper. Vindplaatsen uit de IJzertijd, de Romeinse tijd en Middeleeuwen (tot in de 12e eeuw) kunnen voorkomen in de top van het veen (Formatie van Nieuwkoop, Hollandveen Laagpakket). De verwachte vindplaatsen zijn nederzettingsterreinen (huisplaatsen) en verkavelingspatronen die zich kenmerken door het voorkomen van onder meer aardewerk, houtskool, fosfaat en bot. Vindplaatsen uit de Nieuwe tijd zullen vooral voorkomen in en op ophogingslagen op het overstromingsdek (Formatie van Naaldwijk, Laagpakket van Walcheren). Hier zijn resten van de Doelen te verwachten.

De verwachte archeologische waarden liggen binnen de verwachte verstoringsdiepte. Dit houdt in dat bij de beoogde sloop- en inrichtingswerkzaamheden eventueel aanwezige archeologische waarden in het plangebied kunnen worden aangetast of vernietigd.

Op grond van het bureauonderzoek luidt het besluit voor het plangebied Hofplein 33 in Rotterdam dat er wel voorzieningen moeten worden getroffen om archeologische waarden te behouden of te ontzien.

Conclusie
Vervolgonderzoek wordt nodig geacht. Dit blijkt ook uit de beoordeling van het onderzoek door het BOOR (beleidsbesluit d.d. 15 juni 2020, kenmerk brief AS20/07562-20/0011158). Hoewel de concrete bodemingrepen ten tijde van de beoordeling nog niet bekend zijn, is wel duidelijk dat - op basis van de voorgelegde gegevens van de bouwplannen - het eventueel aanwezige bodemarchief verstoord of vernietigd zal worden. De hoge archeologische verwachting zal getoetst moeten worden middels een verkennend inventariserend booronderzoek door mechanische boringen. Het aantal en de diepte van de boringen dient te worden vastgelegd in een Programma van Eisen. De inventarisatie, al dan niet na een karterende of waarderende fase, resulteert in het opstellen van een (selectie)advies, aan de hand waarvan een beleidsbeslissing (een selectiebesluit) kan worden genomen.

Archeologische dubbelbestemming
Een verkennend inventariserend booronderzoek zal worden uitgevoerd, naar aanleiding van het Programma van Eisen van Archeologie Rotterdam. Vooralsnog is in dit bestemmingsplan een dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 2' opgenomen, om de bescherming van archeologische waarden te borgen.

3.3 Huidig gebruik

Het plangebied van RISE ligt aan een belangrijk verkeersplein in Rotterdam centrum. Het ligt direct aan het Hofplein, een verkeersrotonde. Hier splitst het verkeer af in zuidelijke richting naar de Coolsingel, in westelijke richting naar het Weena, in oostelijke richting naar het Pompenburg, en in noordelijke richting naar de Schiekade.

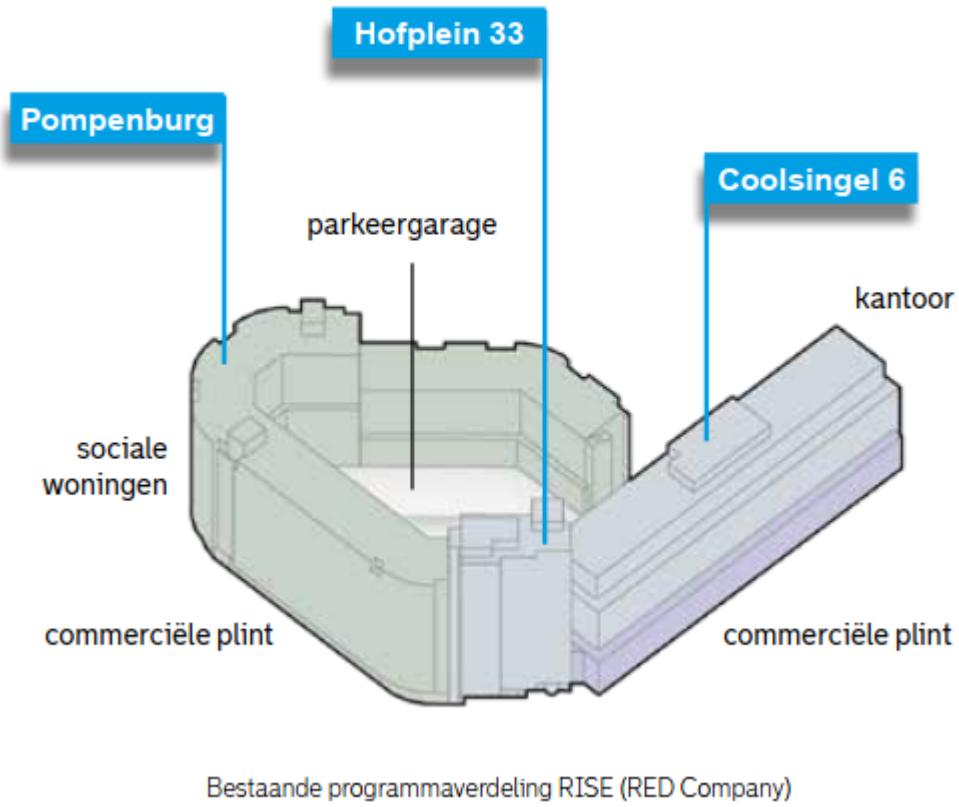
Op de huidige locatie waar RISE is gepositioneerd, staat één pand uit de jaren ’50 en twee panden uit de jaren ‘80. Hier wordt momenteel gewoond en gewerkt. De plannen voorzien in het slopen van de bestaande bebouwing van het Pompenburgwoongebouw en het opnieuw opbouwen en inrichten van het gebied. De huidige inrichting van de openbare ruimte rondom de planlocatie is niet optimaal. De ruimte is sterk verhard en er is weinig ruimte voor langzaam verkeer. De gemeente is daarom begonnen met het herinrichten van de openbare ruimte, onder andere door het aanleggen van meer groen en ruimte

voor langzaam verkeer.

De huidige situatie ter plekke is als volgt:

- 226 sociale huurwoningen
- Circa 22.000 m² bvo kantoren
- 155 parkeerplaatsen voor auto's
- Een commerciële plint van circa 2.000 m² bvo
- Een collectieve binnentuin.

Onderstaande figuur toont een impressie van het huidige gebruik.



Figuur 3.1: Impressie huidig gebruik (bron: Nota van Uitgangspunten RISE, september 2021, p.8)

3.4 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)

Rotterdam kent door haar stedelijke omgeving alleen beschermde stadsgezichten. Een beschermd stadsgezicht is een groep van onroerende zaken die van algemeen belang zijn wegens schoonheid, onderlinge ruimtelijke structurele samenhang of wetenschappelijke waarde. De bescherming richt zich op de stedenbouwkundige karakteristiek en op een samenhangend geheel van straten en bebouwing. Het gaat om gebieden van voor 1945. Na aanwijzing van een beschermd stadsgezicht dient er binnen twee jaar een bestemmingsplan beschikbaar te zijn waarin de historische kwaliteiten en de relatie tot eventuele toekomstige ontwikkelingen vastliggen.

Wederopbouwaandachtsgebieden

Naast de van rijkswege beschermde stadsgezichten kent Rotterdam twee 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 plangebied

Binnen het bestemmingsplangebied is geen beschermd stadsgezicht gelegen.

Binnen het bestemmingsplangebied zijn geen monumenten en/of beeldbepalende objecten gelegen.

Aandachtspunt is de nabijheid van de ontwikkeling tot de rijksmonumenten stadhuis, Hilton Hotel, Thalia en Postkantoor.

<u>Cultuurhistorische verkenningen</u>

De resultaten van de uitgevoerde cultuurhistorische verkenning Weena - Hofplein (2021) zijn reeds toegelicht in 3.1 Ontstaansgeschiedenis. Uit een cultuurhistorische verkenning van het Weena-Hofplein (Voerman en Van Doorn 2021) komt het gebouw aan de Pompenburg naar voren als aan beeldbepalend pand, dat als prominent voorbeeld geldt van het Rotterdamse stedelijke beleid in deze jaren: sociale woningbouw midden in het stadscentrum, met een hoogstedelijke schaal, maar een menselijke maat. Door Hylkema is daarom een cultuurhistorische verkenning met waardestelling van De Pompenburg (van projectarchitect Carel Weeber) uitgevoerd, zie Bijlage 5 Cultuurhistorisch onderzoek Pompenburg. Deze dient als verdieping en als toetsingskader. Daaruit volgt dat de massa van het gebouw een positieve waarde heeft als vormend stedenbouwkundig element. De architectonische afwerkingen en de interieurindelingen en -afwerkingen zijn indifferent, deze kennen geen bijzondere architectonische expressie behalve de entrees en trappenhuizen. Het gebouw heeft cultuurhistorisch een positieve waarde als voorbeeld van het (gedifferentieerd) denken over sociale woningbouw in de jaren tachtig. Dit denken uitte zich in de keuze om ook Rotterdammers met een kleine portemonnee de mogelijkheid te bieden om in het centrum van de stad te wonen, waar tot dan toe alleen plek was voor kantoren en gebouwen met andere commerciële functies. Dit geeft de Pompenburg sociaalhistorische betekenis. Het advies is om de oorspronkelijke cultuurhistorische, stedenbouwkundige en architectonische kernwaarden van het gebouw Pompenburg een rol te laten spelen bij eventuele toekomstige ontwikkelingen. De oorspronkelijke ontwerpuitgangspunten van Weber kunnen gezien worden als inspiratie. Hier wordt bij de verdere uitwerking van het plan zoveel mogelijk rekening mee gehouden. Zo wordt bijvoorbeeld in het beoogde ontwerp wederom duidelijk voorzien in een plint en rekening gehouden met de menselijke maat.

Aanvullend is een bouwhistorische verkenning met waardenstelling en advies uitgevoerd ter plaatse van

het pand aan Coolsingel 6 (het zogeheten Cools en/of EN-NEN gebouw van architect A. Bodon, 1954-1960). De resultaten zijn opgenomen in Bijlage 6 Cultuurhistorische verkenning Coolsingel 6. De bouwgeschiedenis, het pand (inclusief wijziging van elementen) en de waardestelling komt aan bod. De waardenstelling bestaat uit een externe waardenstelling en een interne waardenstelling. In de interne waardenstelling wordt de aangetroffen monumentwaarde in kaart gebracht. Hierbij wordt een onderscheid gemaakt tussen elementen die van essentieel belang zijn voor de aangetroffen monumentwaarde, elementen die een ondersteunende rol hebben in de monumentale waarde van het pand en elementen die een indifferente (of soms storende) rol spelen in de monumentale waarde. Uit de rapportage blijkt dat aan het pand de volgende interne waardestelling toe te kennen is:

De constructie met betonnen kolommen, vloeren en balklagen heeft een positieve waarde. Het gewijzigde exterieur heeft een indifferente monumentwaarde, evenals het gewijzigde interieur. De witte balustrades op het betonnen overstek van de plint aan de voorzijde en onder de pergola behoren tot het oorspronkelijke ontwerp en hebben een positieve monumentwaarde.

Voorts wordt een advies gegeven met aanbevelingen voor de herontwikkeling. De adviezen zijn meegenomen in de verdere planuitwerking.

In navolging op dit onderzoek, is - met het oog op de verdere planvorming - bovendien een meer concrete en gedetailleerde analyse gemaakt van de oorspronkelijke kernkwaliteiten van het gebouw. Deze rapportage is opgenomen als Bijlage 7 Analyse oorspronkelijke kernkwaliteiten Coolsingel 6. Deze cultuurhistorische verkenning is een analytische en beeldende rapportage, en geeft een uitgebreidere analyse en waardering van de oorspronkelijke kwaliteiten van het Cools of EN-NEN gebouw. Bij de herontwikkeling van deze locatie wordt namelijk uitgegaan van sloop, en vervolgens ingezet op een reconstructie van dit gebouw. Bij het respecteren van die kwaliteiten zijn verschillende scenario’s denkbaar. Daarom zijn de relevante aspecten gerubriceerd onder de volgende drie benaderingen:

- *Koesteren / herstellen*: strikte benadering waarbij de genoemde kwaliteiten en aspecten zo goed mogelijk worden aangehouden bij de reconstructie.
- *Herinterpreteren / voortborduren*: vrijere benadering waarbij de genoemde kwaliteiten en aspecten - in de geest van de plek en het gebouw - een uitwerking kunnen krijgen bij de reconstructie.
- *Demonteren / hergebruiken*: oorspronkelijke beeldbepalende onderdelen van het gebouw die - indien mogelijk - gedemonteerd, opgeslagen en herplaatst kunnen worden bij de reconstructie (circulariteit).

De uitgangspunten worden meegenomen in de verdere uitwerking van het bouwplan.

Welstandsbeleid

Conform de Welstandsnota Rotterdam (2012) en het welstandsbeleid, is het plangebied gelegen in het gebiedstype 'Centrumgebied', met welstandsniveau 'bijzonder' (Centrummix en grenst aan hoofdwegenstructuur). De relevante passages uit de welstandsnota worden hieronder weergegeven.

Centrumgebied (Welstandsnota, deel 1: Welstandsbeleid)

Rotterdam heeft een voor Nederlandse begrippen bijzondere binnenstad vooral vanwege de architectuur uit de wederopbouwperiode en de opvallende skyline. De binnenstad bestaat uit verschillende deelgebieden die sterk van elkaar verschillen voor wat betreft ontstaan, ontwikkeling en huidig karakter. Het centrumgebied is een staalkaart van verschillende architectuurstijlen en handschriften uit verschillende perioden, en valt als 'huiskamer van stad en regio' onder het bijzondere welstandsniveau. In het centrumgebied richt welstand zich met name op twee belangrijke aspecten van de stad: enerzijds het omgaan met specifieke wederopbouwarchitectuur en anderzijds de kwaliteit van het permanente veranderingsproces - van opknapbeurt tot algehele transformatie. Ten aanzien van beide aspecten geldt dat het welstandsbeleid is gericht op het voortbouwen op de aanwezige rijkdom en niet zozeer op het conserveren van het verleden, hoewel dat laatste wel deel kan uitmaken van het welstandsbeleid. Dit zal zeker het geval zijn voor de Aandachtsgebieden Wederopbouw en de panden en ensembles die zijn aangewezen als gemeentelijk- of rijksmonument zoals bijvoorbeeld het Lijnbaanensemble. Bij vernieuwing bestaat de rol van welstand met name uit toetsing van de wijze waarop nieuwbouw 'zich gedraagt' in het betreffende straatbeeld en van de positie van nieuwe gebouwen in de verschillende ensembles waartoe ze kunnen behoren. Het gaat daarbij om de balans tussen verschil en overeenkomst

in vorm, schaal en textuur. Bij het ruimtetype 'tribune' is het van groot belang dat bij de welstandstoets niet alleen wordt gekeken naar de plek van het gebouw in het betreffende straatbeeld, maar ook naar de positie die het in verschillende ensembles - vaak gevormd door gebouwen uit verschillende periodes en heel uiteenlopend van karakter -inneemt. Bij het ruimtetype 'wand' moet vooral worden gelet op de samenhang binnen de ensembles.

Centrummix (Welstandsnota, deel 2: Rotterdam Karakteristiek)

In het Basisplan uit 1946 bleef de grondvorm van de historische binnenstad gehandhaafd. Tegelijk hield het plan een ingrijpende stedenbouwkundige transformatie in. Radicale vernieuwing vond met name in het gebied ten noorden van de (West)Blaak plaats. De verkeersstructuur kreeg in het plan veel aandacht, evenals de beoogde functies. Wonen werd teruggedrongen; de dichtheid van het vooroorlogse centrum werd als veel te hoog gezien. Industrie werd zo veel mogelijk uit de binnenstad geweerd. Winkels, kantoren en voorzieningen kwamen ervoor in de plaats. De binnenstad werd opgevat als centrum van de hele stad en de omringende regio. De Leuvehaven werd verbreed en de Coolsingel werd doorgetrokken langs de haven, zodat de stad een 'venster op de rivier' kreeg.

De organisatie van het verkeer en de nagestreefde functiescheiding zijn in feite de dragers van het plan en de gerealiseerde wederopbouw-stad, met hoofdverkeerswegen als Coolsingel en Blaak, knooppunten als Hofplein, Beursplein en Churchillplein, voetgangerswinkelstraten, gemengde verkeers-/winkelstraten en expeditiestraten, pleinen en woon-en expeditiehoven. De hoofdverkeerswegen werden uitgevoerd als boulevards, met aparte verkeersstroken en brede trottoirs. Winkels werden vanaf de straatzijde toegankelijk gemaakt voor publiek en via expeditiehoven aan de achterzijde voor leveranciers. Er ontstond daardoor een 'dubbelstructuur' met een voorkant met winkels en publieksfuncties en een achter- en binnenkant met bevoorrading, ambachtelijke bedrijvigheid, etc. In verticale zin: beneden winkels, boven woningen. De hoven vormen een zeer kenmerkend onderdeel van de Rotterdamse wederopbouw; ze dienen ter bevoorrading e.d. en voor parkeren (expeditiehof), maar zorgen ook voor licht en lucht voor de omringende etagewoningen (woonhof). De woningen worden meestal aan de straatkant ontsloten. De hoven zijn afwisselend toegankelijk via poorten in de gevelwand of via openingen tussen de bouwblokken. Op deze wijze zijn zowel gesloten bouwblokken ontstaan als open en halfopen verkavelingen. Naar verschijningsvorm zijn de gesloten blokken (plint met drie lagen en hoger) als wanden te typeren, die de straatruimte strak begrenzen, en de vaak open blokken (composities met afwisseling tussen laag en hoog) als tribunes.

Conclusie
In de planuitwerking wordt rekening gehouden met cultuurhistorische waarden. Het bouwplan zal in het kader van de aanvraag omgevingsvergunning worden voorgelegd voor advies aan de commissie Welstand en Monument Rotterdam. De welstandscommissie zal het ontwerp van het bouwplan toetsen aan de vastgestelde welstandsnota / criteria. Zodoende is het aspect cultuurhistorie voldoende geborgd.

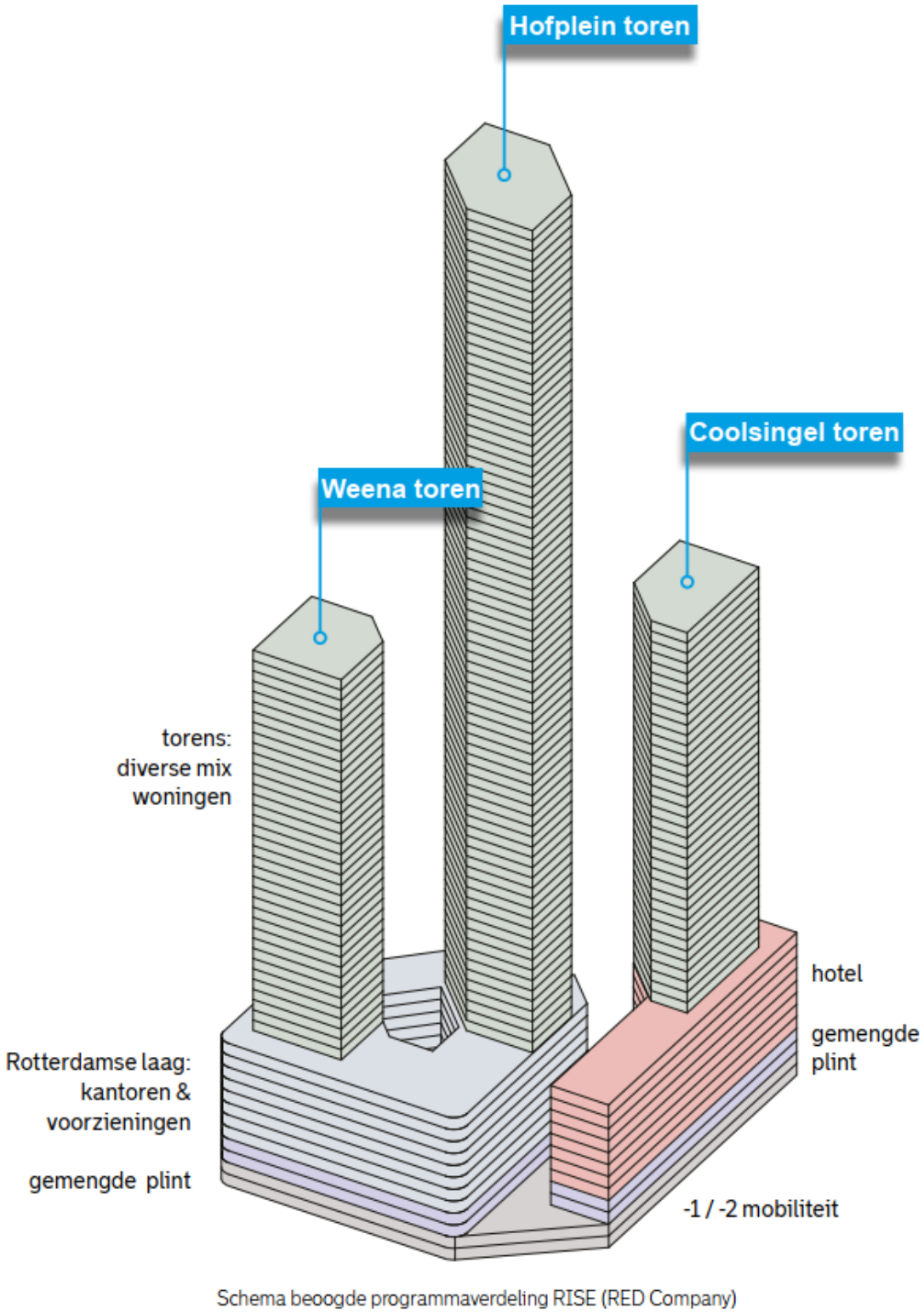
Hoofdstuk 4 Planbeschrijving

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 RISE is een Nota van Uitgangspunten (NvU) opgesteld, zie ook paragraaf 2.3.1. In de NvU zijn de uitgangspunten voor de herontwikkeling van de kavel geformuleerd. Op de RISE-locatie worden drie torens gerealiseerd; de Coolsingeltoren, de Hofpleintoren en de Weenatoren. Een impressie van de torens is gegeven in onderstaande figuren. De torens worden ontwikkeld in lijn met de gemeentelijke ontwikkelingsrichting van de Binnenstad. RISE sluit aan bij de in de omgevingsvisie gedefinieerde 'goede groei'. Er wordt een gebied gerealiseerd met een hoge dichtheid en een aantrekkelijk woon- en werkmilieu. Daarbij moet er een balans ontstaan tussen reuring van de stad en voldoende rust. De torens zorgen voor meer functiemenging in het gebied. Naast woonruimte en kantoren is er ook plek voor maatschappelijke voorzieningen. 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, wordt hoogbouw op deze locatie passend geacht.



Figuur 4.1: Impressie toekomstige situatie (bron: Nota van Uitgangspunten RISE, september 2021, p.8)

Figuur 4.2: Schetsimpressie van RISE in haar context, met de drie torens: de Coolsingeltoren, de Hofpleintoren en de Weenatoren (bron: Nota van Uitgangspunten RISE, september 2021, p.10)

4.2.1 Programma

Het beoogde toekomstige programma is in basis als volgt:

- Wonen: 1.500 woningen
- Hotel: 13.500 m^2 bvo (240 kamers)
- Kantoren: 26.500 m^2 bvo (waarvan 1.000 m^2 bvo betaalbare bedrijfsruimte)
- Commerciële voorzieningen: 5.000 m^2 bvo (waarvan maximaal 3.000 m^2 horeca)
- Maatschappelijk 3.000 m^2 bvo (kinderdagverblijf, beschermd wonen en gezondheidscentrum)
- Parkeervoorzieningen met innovatief mobiliteitsconcept

Gemaakte keuzes
In de Nota van Uitgangspunten (2021) was het volgende programma voorzien:

- Tenminste 226 (of meer) sociale huurwoningen
- Circa 1.100 woningen (vrije sector huur & koop)
- Collectieve daktuin
- Gemengde plint met horeca, nachthoreca, commercieel, kleinschalige bedrijvigheid
- Minimaal 1.000 m^2 betaalbare bedrijfsruimte
- Circa 22.000 m^2 bvo kantoren, waarbij een groter volume onder voorwaarden is toegestaan
- Hotel
- Maatschappelijke voorzieningen (zorg en gezondheid, beschermd wonen, kinderdagverblijf)
- Innovatief mobiliteitsconcept

Minstens 20% van het woonprogramma bestaat uit sociale huur en minstens 50% van de woningen is betaalbaar (de grenzen tussen sociale en vrije sector huur en betaalbare en dure woningen worden ieder jaar aangepast).

Ten opzichte van de Nota van Uitgangspunten (NvU), worden in dit bestemmingsplan zodoende meer woningen en meer kantoren mogelijk gemaakt. Wel wordt nog steeds aan de minimale percentages voor sociale huur en betaalbare woningen uit de NvU voldaan. Het beoogde woonprogramma is vanwege de gewenste flexibiliteit en behoefte aan woningen met maximaal 1.500 woningen hoger dan waar in de NvU van is uitgegaan. Voor wat betreft het kantoorprogramma is in de NvU aangegeven dat 22.000 m^2 bvo, net als in de huidige planologische situatie, gewenst is. Meer vierkante meters kunnen worden

toegestaan wanneer hier een grote afnemer beschikbaar is. Aangezien uit de ladderonderbouwing blijkt dat er voldoende behoefte is, en het in de lijn der verwachting ligt dat een grote afnemer zich zal aandienen, wordt in het bestemmingsplan in totaal 26.500 m^2 bvo aan kantoorruimte toegestaan.

Daarnaast wordt voorzien in een gemengd programma bestaande uit maximaal 13.500 m^2 voor en hotel, maximaal 5.000 m^2 bvo aan commerciële voorzieningen toegestaan (waarvan maximaal 3.000 m^2 bvo horeca). RISE kent verschillende ruimten waar stedelijke interactie kan plaatsvinden en waar gebruikers worden gestimuleerd door collectieve voorzieningen. Dit kan zowel in de voorzieningen ten behoeve van de woningen plaatsvinden, maar ook in de commerciële en maatschappelijke voorzieningen. Onderdeel hiervan is bijvoorbeeld een centrale en publieke huiskamer welke bestemd zal zijn voor zowel stedelijke als buurtgerichte activiteiten gedurende de dag als de avond. Daarnaast kan ook ruimte ten behoeve van kleinschalige culturele voorzieningen worden ingericht, denk bijvoorbeeld aan een kunstinstallatie of lezing, en sport & speelruimte. Met het bestemmingsplan worden daarom - in lijn met de NvU - ook activiteiten ten behoeve van cultuur en ontspanning toegestaan. Om te borgen dat wordt voorzien in maatschappelijke functies met een bepaalde omvang zijn in de planregels minimale vierkante meters vastgelegd, te weten 300 m^2 voor een kinderdagverblijf, 700 m^2 voor zorgwoningen en 1.100 m^2 voor gezondheidscentrum..

Ten aanzien van de horeca is het van belang dat er op dit moment twee horecalocaties zijn die beschikken over een nachtvergunning. Op 14 oktober 2021 is een motie Rave at RISE aangenomen waarmee wordt ingezet om nachthoreca binnen het plangebied in te passen. Uit het akoestisch onderzoek (zie bijlage 16) volgt dat dit inpasbaar is. In de planregels is door het opnemen van een voorwaardelijke verplichting geborgd dat voordat de bebouwing voor horeca mag worden gebruikt een akoestisch onderzoek moet worden overhandigd. Dit geldt ook voor de terrassen. Daarbij is de locatie van de mogelijke horeca en daarbij behorende terrassen op de verbeelding aangegeven. Hierbij is onderscheid gemaakt in verschillende horeca categorieën, zoals reeds toegelicht in paragraaf 2.3.13.

In de NvU zijn de basisprincipes voor de (her)ontwikkeling uiteengezet. Inmiddels zijn diverse uitwerkingsslagen gemaakt, om het programma te finetunen maar ook om de stedenbouwkundige uitgangspunten en principes te verfijnen. Als gevolg is het wenselijk meer ruimte te gebruiken voor technische installaties en een beperkt hogere Rotterdamse laag toe te staan. In het bestemmingsplan wordt ruimte geboden om in deze uitwerking te kunnen voorzien, zodat het bestemmingsplan geen belemmeringen oplevert voor de nadere planuitwerking.

Het plan zal voorzien in daktuinen alsmede dakterrassen. De bewoners van de Coolsingeltoren kunnen hoogstwaarschijnlijk gebruik maken van het dakterras boven het hotel (Stadhuiszijde). Een deel van het dakterras aan de Coolsingel is gereserveerd voor gebruikers en bezoekers van het hotel. De overige daken zijn toegankelijk voor de bewoners van de Weena- en Hofpleintoren. Daarnaast zal een deel van het dak als daktuin worden ingericht. Dit deel van het dak wordt met intensief groen ingericht. In totaal is sprake van ruim 1.200 m^2 bvo (geluidluwe) buitenruimte.

Figuur 4.3: Impressie beoogde invulling buitenruimte met daktuinen en dakterrassen

De huidige loopverbinding tussen Hofplein en de Doelstraat, die nauwelijks herkenbaar is door de overbouwing, is smal en niet uitnodigend. Met de nieuwe verbinding tussen het Hofplein en de Doelstraat wordt een prominente doorgaande openbare verbinding, die door de opening van de bebouwing aan het Hofplein en begeleidende gevelwanden een herkenbaar onderdeel is van een fijnmazig netwerk van Rotterdamse stadsstraten. Daarmee wordt de openbare ruimte rondom RISE beter gekoppeld met andere openbare ruimtes in de omgeving en wordt een connectie gemaakt met de omliggende verblijfsplekken. De voetganger staat hierbij centraal en beweegt zich vrij door het gebied. Zo ontstaat een nieuwe verbinding met groen als belangrijk leidmotief, die het karakter heeft van een beschutte verblijfsplek, als overloop van het Hofplein.

4.3 Ontwikkelingen

Notitie Reikwijdte en Detailniveau - Lumière
Voorliggend bestemmingsplan voorziet in een actueel planologisch kader om de beoogde ontwikkeling RISE mogelijk te maken. In dit kader is relevant om te benoemen dat voor RISE en Lumière een m.e.r.-procedure wordt doorlopen. De m.e.r. heeft enkele verplichte procedurestappen. De start van de m.e.r. begint met de kennisgeving op basis van de Notitie Reikwijdte en Detailniveau (hierna: NRD). In de NRD staan de projectuitgangspunten, de te onderzoeken milieuthema's en alternatieven (dit noemen we de 'reikwijdte'). Daarnaast staat in de NRD op welke wijze het onderzoek wordt verricht (dit is het 'detailniveau'). Voor de Centrumontwikkelingen Rotterdam, te weten: RISE en Lumière, heeft het college B&W van gemeente Rotterdam een Notitie Reikwijdte en Detailniveau (NRD, 22 april 2022) op 7 juni 2022 vastgesteld.

In de binnenstad van Rotterdam wordt in de komende jaren gewerkt aan meerdere (her)ontwikkelingen en opgaven in de openbare ruimte. Op het kruispunt van de Lijnbaan, het Schouwburgplein en het Rotterdam Central District ligt de ontwikkeling met de naam Lumière. De kavel is momenteel bebouwd met naoorlogse bebouwing. In de plint zijn voornamelijk winkels gevestigd die bestaan uit één laag.

Binnen beide ontwikkelingen, RISE en Lumière, worden torens met een gemengde functie gerealiseerd. Samen creëren deze projecten zo'n 1.800 woningen en meer dan 38.000 m^2 aan bedrijfsruimte verdeeld over vier torens. De bedrijfsruimte (voornamelijk als kantoorruimte) bestaat al en wordt met het plan vervangen.

Het ontwikkelen van deze locaties versterkt de bestaande hoogstedelijke omgeving.

De ontwikkelingen dragen bij aan het realiseren van de woning- en verdichtingsopgave in Rotterdam. Daarnaast zorgen ze voor een meer uitnodigende leefomgeving, een mix van functies in het gebied en meer stedelijk groen.

Rotterdam Central District - Hofplein
Rondom Weena en Hofplein speelt een aantal hoogbouw initiatieven in zowel de ontwikkelingsgebieden Rotterdam Central District (RCD) en Pompenburg als ook - vanuit de markt geïnitieerd - in het noordelijke Lijnbaan- en Laurenskwartier. Deze grootschalige ontwikkelingen bieden de kans om het aanbod van (betaalbare) woningen en maatschappelijke voorzieningen in het centrum te vergroten, de leefbaarheid van dit gebied te verhogen en ze kunnen met innovatieve concepten bijdragen aan de mobiliteitstransitie. Tenslotte dragen zij ook bij aan het vormgeven van de skyline en de unieke uitstraling van dit onderdeel van het centrumgebied, zeker wanneer daarbij voldoende aandacht besteed wordt aan het maken van een hoogwaardige openbare ruimte met voldoende ruimte voor sporten, verblijven, ontmoeten en groen. De gemeente Rotterdam investeert in zeven grote stadsprojecten met als doel een beter leefklimaat in de stad voor de bewoners, ondernemers en bezoekers. Het Hofplein is onderdeel van één van de zeven projecten: De Groene Long.

Overige (potentiële) ontwikkelingen
Onderstaande figuur toont de locaties van diverse (gebieds)ontwikkelingen rondom RISE.

Figuur 4.4: Potentiële ontwikkelingen aan de noord/oostzijde van RISE (bron: NRD, 22 april 2022, p.10), plangebied RISE rood uitgelicht

1. *RISE*
2. *Lumière*
3. *Schiekadeblok*
4. *Overig Rotterdam Central District*
5. *Pompenburg*
6. *ASR*
7. *Hotel Centraal (Kruiskade)*
8. *Hart 010*

Het project Schiekadeblok bevat de nieuwbouw van kantoorgebouwen, twee woontorens (maximaal 200 en 70 meter) met een levendige plint, de renovatie en vernieuwing van bestaande panden aan de Delftsestraat en het Schieblock en de aanleg van een nieuwe openbare ruimte.

In het Rotterdam Central District zijn nog twee grote projecten in voorbereiding: The Modernist en Tree House. Beiden zijn reeds planologisch mogelijk gemaakt. The Modernist is een gemengd kantoor- en wooncomplex dat op de hoek van het Kruisplein en Weena wordt gerealiseerd. Tree House wordt gebouwd op het Delftseplein. Het gebouw is ongeveer 130 meter hoog met maximaal 41.000 m² bvo. In

de onderste lagen komen horeca en een debatcentrum, waarboven ongeveer 15.000 m² kantoren worden gebouwd. Het bovenste deel van de toren krijgt ongeveer 280 woningen.

De gebiedsontwikkeling Pompenburg bestaat uit vier bouwvlekken en de herinrichting van de buitenruimten en het park. Het betreft een woonblok aan het Stroveer, een woontoren aan Pompenburg, een bouwblok met 2 torens aan Heer Bokelweg en een horecapaviljoen.

De ontwikkeling ASR voorziet vier varianten met daarin (gedeeltelijk) sloop en nieuwbouw van de bestaande bebouwing, en nieuwbouw van minimaal één toren van 150 meter hoogte aan het Weena of maximaal twee torens van 150 en 200 meter. Het programma voorziet in een mix van kantoren, woningen en commercieel programma (plint) en parkeervoorzieningen voor fietsers en auto's.

Dit betreft een herontwikkeling van het Grand Hotel Central. De voorgestelde herontwikkeling bestaat uit het handhaven van de bestaande voorgevel, het terugbouwen van het bestaande hotelvolume en het toevoegen van een nieuw volume.

Hart010 beslaat het gebied rondom het kruispunt Coolsingel/Westblaak. Dit gebied wordt herontwikkeld door transformatie, nieuwbouw, aanpak van de openbare ruimte en een vernieuwing van OV-knooppunt Beurs. Onder andere het kantoorgebouw Coolse Poort wordt gerenoveerd en getransformeerd naar 37.000 tot 51.000 m² bvo hotel en kantoor.

Conclusie
Voor de beoogde ontwikkeling wordt een MER opgesteld, waarin voldoende rekening wordt gehouden met de ontwikkelingen in de omgeving. In paragraaf 6.1 word het MER nader toegelicht.

4.4 Juridische planbeschrijving

4.4.1 Centrum

Het gehele plangebied heeft de bestemming 'Centrum 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. Maatschappelijke voorzieningen zijn toegestaan, waarbij de minimale omvang van een kinderdagverblijf, zorgwoningen en een gezondheidscentrum is opgenomen. Bovendien worden de functies hotel, kantoor en woningen toegestaan. Dit geldt ook voor functies ten behoeve van cultuur en ontspanning. Gebouwen zijn toegestaan binnen het bouwvlak en dienen qua bouwhoogte te voldoen aan de opgenomen maatvoeringsaanduidingen. Ook is een ondergrondse parkeergarage binnen deze bestemming mogelijk binnen de daarvoor opgenomen aanduiding. Ter plaatse van de beoogde glazen overkapping is een specifieke bouwaanduiding opgenomen, zodat de onderdoorgang is geborgd. Aangezien vanwege het windklimaat luifels nodig zijn, zijn deze op de verbeelding van een aanduiding voorzien en dient op deze locaties een luifel te worden gerealiseerd.

4.4.2 Waarde - Archeologie

In de regels is ter bescherming van de archeologische waarden in het plangebied de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie' opgenomen. Voor bouw- en graafwerkzaamheden dieper dan 1,5 meter beneden het maaiveld, ongeacht de oppervlakte, is een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden benodigd.

4.4.3 Verkeer - Verblijfsgebied

De bestemming 'Verkeer - Verblijfsgebied is opgenomen voor de ontsluitingswegen met de bijbehorende trottoirs. En daarnaast voor pleinen, snippergroen, speeltoestellen, kunstwerken en dergelijke. Binnen deze bestemmingen is ook de aanleg van nieuwe waterpartijen en watergangen mogelijk indien dit vanuit het oogpunt van waterbeheer wenselijk is. Dit betekent dat veranderingen in de inrichting van de openbare ruimte kunnen worden doorgevoerd zonder planherziening (mits de veranderingen passen binnen deze bestemming).

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

Het Provinciaal Waterplan Zuid-Holland 2010-2015 (11 november 2009 vastgesteld door Provinciale Staten van Zuid-Holland) bevat de hoofdlijnen van het provinciaal waterbeleid voor deze periode. Het plan komt in plaats van het waterbeleid zoals is vastgelegd in het beleidsplan Groen, Water en Milieu (2006). Het provinciaal waterplan vervangt tevens het Grondwaterplan 2007-2013 en beschrijft dus ook het strategische grondwaterbeleid voor Zuid-Holland. De provinciale rol in het waterveld spitst zich toe op kaderstelling en toezicht.

5.1.3 Regionaal beleid

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

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

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

5.1.4 Gemeentelijk beleid

<u>Gemeentelijk rioleringsplan</u>

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

<u>Hemelwaterverordening en waterberging</u>

Het klimaat verandert, extreem weer komt steeds vaker voor. Daardoor neemt de kans op overlast en schade door hevige neerslag toe. Om de stad voor te bereiden op een extremer klimaat zijn de volgende regelingen ingesteld:

- Bestaande situaties: de Hemelwaterverordening voor het afkoppelen van verharding van bestaande gebouwen en terreinen.
- Nieuwbouw: de eis van 50 mm waterbergen bij nieuwbouw in de Verordening Beheer Ondergrond Rotterdam (VBOR).

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.

Opgemerkt wordt dat voorliggende waterparagraaf reeds is afgestemd met het hoogheemraadschap. Naar aanleiding van het advies is voorliggende paragraaf aangevuld met het waterbeheerprogramma en is ingegaan op de nabijgelegen inlaatleiding. Het hoogheemraadschap verwacht echter niet dat het plan nadelige invloed zal hebben op het watersysteem, zie ook Bijlage 8 Advies hoogheemraadschap.

5.3 Huidige watersysteem

5.3.1 Oppervlaktewater

Het plangebied is volledig verhard. Ten noordwesten van de locatie is de Hofpleinvijver gelegen. Verder zijn er in de nabijheid geen watergangen aanwezig.

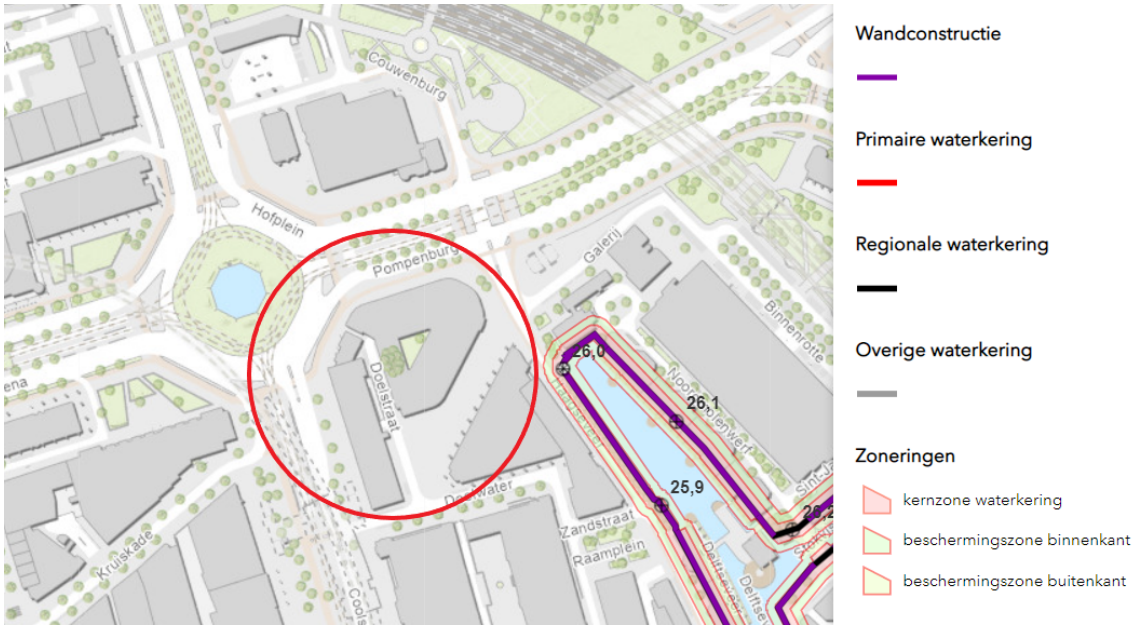
5.3.2 Grondwater

Er zijn peilbuizen rondom het plangebied aanwezig, waardoor er een beeld ontstaat van de gemiddelde ontwateringsdiepte (afstand tussen maaiveld en grondwaterpeil) in het gebied. De gemiddelde ontwateringsdiepte ligt rond 1 meter nabij het plangebied.

Een afstand tussen maaiveld en grondwaterpeil van meer dan 80 centimeter betekent dat (de kans op) grondwateroverlast beperkt zal blijven.

5.3.3 Waterkering

Binnen de projectlocatie zijn geen waterkeringen met daarbij behorende beschermingszones gelegen.

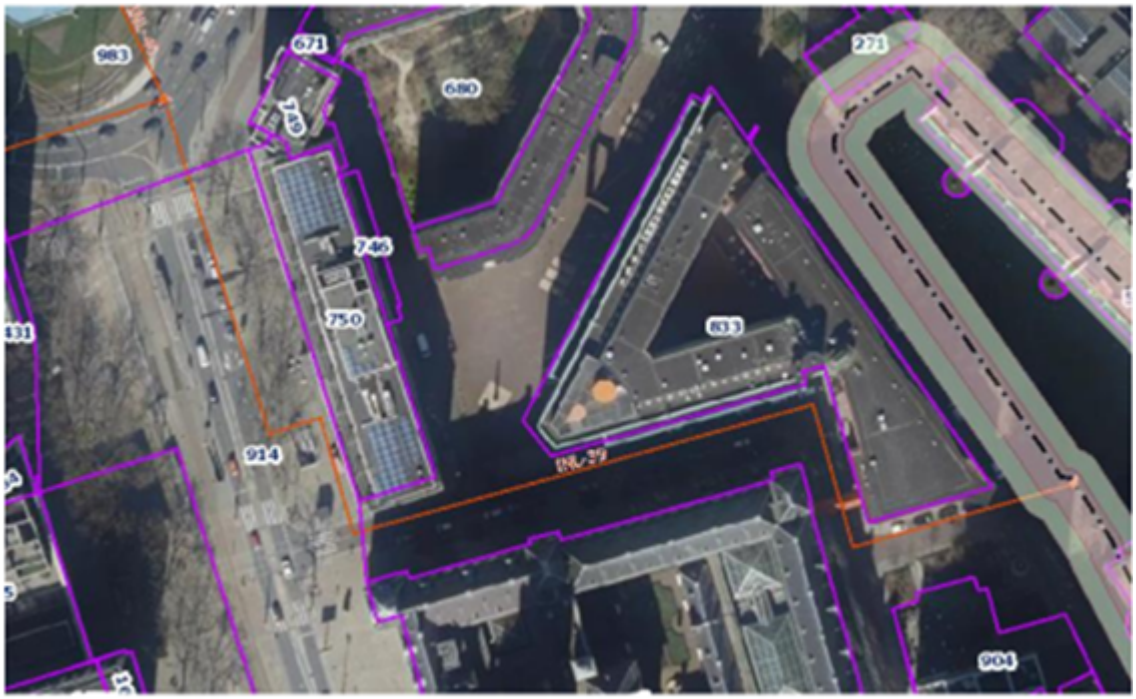


Figuur 5.1: Uitsnede Legger HHSK, plangebied bij benadering rood omcirkeld (bron: schielandendekrimpenerwaard.nl/kaart/HHSKopdeKaart)

5.3.4 Riolering

Het plangebied valt binnen het rioleringsdistrict 9 (Westersingel). In het plangebied ligt een gemengd stelsel, wat betekent dat het huishoudelijk afvalwater gezamenlijk met het hemelwater wordt afgevoerd naar de afvalwaterzuivering (AWZI). District 9 voert het afvalwater af naar AWZI Dokhaven.

Nabij het te slopen en te bouwen pand ligt een belangrijke inlaatleiding van het hoogheemraadschap, zie figuut 5.2. Bij de uitvoering van de activiteiten moet daar voldoende rekening mee worden gehouden.



Figuur 5.2: Locatie inlaatleiding (Bron: advies Hoogheemraadschap, d.d. 27 juli 2022)

5.4 De wateropgave

5.4.1 Oppervlaktewater

Voorliggend bestemmingsplan voorziet in de realisatie van drie woontorens. In de huidige situatie is de grond ter plaatse reeds volledig verhard en bevindt zicht ter plaatse grotendeels bebouwing. Voorliggend plan voorziet niet in een toename van verhard oppervlak en compensatie is dehalve niet benodigd. Als gevolg van voorliggend plan wordt tevens geen nieuw oppervlaktewater gerealiseerd. Op de lager gelegen bouwdelen worden daken groen ingericht, om te zorgen voor een verbeterde waterberging. De 'groene kroon' zal gedeeltelijk zichtbaar zijn vanaf straatniveau.

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. Desondanks wordt vanwege het beoogde plan voorzien in 50 mm waterberging. Uitgaande van een bouwvlak van circa 7.450 m^2 betekent dit (7.450 m^2 x 0,05 m^1) 372,50 m^3 aan benodigde waterberging. De benodigde waterberging zal ter plaatse van het plangebied en mogelijk ter plaatse van het Hofplein worden gerealiseerd. In de planregels is middels een voorwaardelijke verplichting vastgelegd dat hierin voorzien dient te worden.

5.4.2 Grondwater

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. Er wordt rekening gehouden met de mogelijke invloed op het grondwater als gevolg van beoogde realisatie van een ondergrondse parkeergarage.

5.4.3 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.

5.4.4 Riolering

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. Belemmeringen worden hier vooralsnog niet verwacht.

Hoofdstuk 6 Milieu

6.1 Milieueffectrapportage

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

Relatie tot plangebied
Voor de beoogde ontwikkeling is een MER opgesteld (zie bijlage 1 en 2). Vanwege de cumulatie met het nabijgelegen project Lumière 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 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 (zie ook paragraaf 2.3.1 Nota van Uitgangspunten RISE) zijn de maximale bouwvolumes bepaald. Alleen als blijkt dat de gehanteerde volumes vanuit een van de te onderzoeken aspecten belangrijk nadelige milieueffecten oplevert, worden oplossingsrichtingen of maatregelen onderzocht. Binnen het maximale bebouwingsvolume is ruimte om te schuiven met de programmatische invulling. Vanwege deze schuifruimte wordt in het MER een tweetal alternatieven onderzocht. Deze worden hieronder toegelicht.

- Alternatief 1: focus op werken. Het programma van de Nota van Uitgangspunten is hierbij leidend. Hier gaat het om 1.500 woningen. Daarnaast is er 30.000 m² kantoorruimte, 13.500 m² hotel, 3.000 m² maatschappelijke voorzieningen en 5.000 m² commerciële voorzieningen.
- Alternatief 2: focus op wonen. In dit alternatief worden meer woningen en geen kantoorruimte gerealiseerd. Het gaat dan om 1.820 woningen, 0 m² kantoor, 10.700 m² hotel, 2.850 m² maatschappelijke en 4.500 m² commerciële voorzieningen.

In het MER zijn drie situaties beschouwd:

- de huidige staat van de leefomgeving;
- de autonome situatie in 2033 zonder ontwikkeling van RISE en Lumière (de referentiesituatie);
- en de plansituatie (bestaande uit de autonome situatie en de twee alternatieven voor RISE en Lumière).

Het MER gaat in aanvulling op voornoemde situaties volledigheidshalve ook in op effecten die (kunnen) optreden als onbenutte planologische ruimte, waar nog geen concrete plannen voor zijn, gerealiseerd worden. De effecten van de beoogde ontwikkeling van RISE en Lumière worden in het MER systematisch beschreven en beoordeeld aan de hand van een beoordelingskader. In figuur 6.1 is de beoordeling opgenomen.

Figuur 6.1: Beoordelingen alternatieven ontwikkeling RISE & Lumière

Thema	Aspecten	Alternatief 1 werken	Alternatief 2 wonen
Verkeer en vervoer	Verkeersintensiteiten	0/-	0/-
	Verkeersafwikkeling	0/-	0/-
	Verkeersveiligheid	0	0
	OV, fiets- en voetgangersverbindingen	0/+	0/+
Geluid	Wegverkeerslawaai	-	-
	Spoorweglawaai	0	0
	Bedrijfslawaai (horeca)	0/-	-
	Cumulatieve geluidbelasting	-	-
Trillingen	Trillingsniveaus	0	0
Luchtkwaliteit	Concentraties (PM_{10}, $PM_{2,5}$ en NO_2)	0	0
Externe veiligheid	Plaatsgebonden risico	0	0
	Groepsrisico	0	0
Gezondheid	Gezondheidsbescherming	-	-
	Groen in de buurt	0/+	0/+
	Gezonde leefstijl	0	0
Ruimtelijke kwaliteit	Archeologische waarden	0/-	0/-
	Cultuurhistorische waarden	0/-	0/-
	Landschappelijke waarden	0	0
	Ruimtelijke kwaliteit (gebruiks-, toekomst- en belevingswaarde)	+	+
Bodem	Bodemgesteldheid (opbouw, dichtheid en verzakking)	0	0
	Bodemkwaliteit	0/+	0/+
	Ruimtegebruik in de bodem	0/-	0/-
	Niet gesprongen explosieven	0	0
Water	Waterveiligheid	0	0
	Oppervlaktewater	0	0
	Waterkwaliteit	0	0
	Grondwater	0/-	0/-
	Wateroverlast	0/-	0/-
Ecologie	Beschermde soorten	0/-	0/-
	Beschermde gebieden (NNN en Natura 2000)	0/-	0/-
Stadsklimaat	Bezonning	0/-	0/-
	Windhinder	-	-
	Hittestress	0	0
Energie en circulariteit	Energiebesparing en -opwekking	0/+	0/+
	Circulariteit	+	+
	Afval	0/+	0/+
Hinder tijdens de bouw	Knelpunten voor de leefbaarheid tijdens de aanlegfase	0/-	0/-

Op basis van de beoordeling gedaan 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 woningen zijn geprojecteerd in de onderste verdiepingen, terwijl in alternatief 1 ervan uitgaat dat woningen pas op hogere hoogte worden gerealiseerd. Als gevolg fungeren in alternatief 1 de tussenliggende verdiepingen als bufferzone tussen de horeca activiteiten en de beoogde woningen.

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. Geluid – en met name dus het wegverkeerlawaai – is vooral voor RISE een prominent aandachtspunt. Hierom zijn ook de GES-scores behorend bij de gezondheids-bescherming negatief. De geluidbelasting is hoog (tot ruim boven de maximale ontheffingswaarde) aan de Hofplein-zijde en deels aan de Coolsingel. Hier dient rekening mee gehouden te worden: hetzij de functies aan de geluidbelaste zijde dienen zoveel mogelijk niet-woonfuncties te zijn, of de woningen dienen tot relatief grote hoogte (ongeveer 50 meter) met dove gevels uitgevoerd te worden. In het kader van voorliggend bestemmingsplan is een concrete berekening uitgevoerd waaruit de daadwerkelijk te verwachten

geluidbelasting volgt, zie ook paragraaf 6.6. Aan de hand daarvan is bij de verdere uitwerking van het plan rekening gehouden met de geluidbelasting én het van toepassing zijnde Ontheffingsbeleid Wet geluidhinder.

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.

Voor RISE wordt met voorliggend bestemmingsplan - mede vanwege de de geluidbelasting ten gevolg van horeca - alternatief 1 mogelijk gemaakt waarbij woningen vanaf de 8e bouwlaag worden toegestaan. In de planregels is dit vastgelegd en is tevens vastgelegd dat maximaal 1.500 woningen zijn toegestaan alsmede maximaal 26.500 m² kantoorruimte, 13.500 m² hotel, 3.000 m² maatschappelijke voorzieningen en 5.000 m² commerciële voorzieningen. In navolging van het MER is vanwege stedenbouwkundige redenen en het gecoördineerd doorlopen van de omgevingsvergunningaanvraag met het bestemmingsplan ervoor gekozen om het bestemmingsplan meer te laten aansluiten bij het beoogde ontwerp. Dit heeft ertoe geleid dat de hoogteaccenten minder flexibiliteit bieden en de laagbouw deels naar beneden is bijgesteld.

In onderstaande tabel worden de resultaten uit het MER samengevat weergegeven per onderwerp. Daarbij worden de voorgestelde mitigerende maatregelen benoemd en wordt aangegeven op welke wijze daar in voorliggend bestemmingsplan mee is omgegaan.

Onderwerp en effectbeschrijving MER	***Mitigerende maatregelen***	***Koppeling met dit bestemmingsplan***
Verkeer en vervoer		

Doordat er meer verkeer bijkomt, neemt ook de kruispuntbelasting toe. Op bijna alle kruispunten blijft de belasting onder de gestelde grenswaarde. Uit de kruispuntbelasting komt naar voren dat ook de kruispunten Schiekade - Heer Bokelweg en Pompenburg - Haagseveer aandachtspunten zijn. Uit een nadere beoordeling blijkt dat beide kruispunten het toegenomen verkeer van het plan kunnen verwerken. Er worden geen knelpunten verwacht in de verkeersdoorstroming op beide kruispunten door de komst van RISE en Lumière. Echter is het advies om algehele studie uit te voeren naar de verkeerdoorstroming in het gebied rondom Lumière en RISE doordat er vele wijzigingen plaatsvinden (effecten herinrichting Hofplein en alle autonome ontwikkelingen in dit deel van Rotterdam). Meer verkeer betekent een grotere kans op ongevallen. Doordat de toename relatief beperkt is ten opzichte van het verkeer dat al over de onderzochte wegen rijdt is de verwacht niet dat de ontwikkeling leidt tot nieuwe verkeersonveilige punten in Rotterdam. Daarnaast blijft de bereikbaarheid van het OV gewaarborgd en wordt niet verwacht dat het extra fiets- dan wel voetgangersverkeer tot knelpunten zal leiden.	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.	Ten behoeve van het bestemmingsplan is een verkeerskundig onderzoek uitgevoerd, zie bijlage 23. Daaruit volgt dat geen verkeerskundige knelpunten worden verwacht (zie ook paragraaf 6.11). Bij de ontwikkeling wordt aandacht besteed aan het inzetten op de modal shift en wordt sterk ingezet op alnternatieve vorm en van mobiliteit. Vanwege de ligging nabij het centraal station en het inzetten van deelauto's alsmede het ruimschoots voorzien in fietsparkeergelegenheid kan worden volstaan met een laag aantal parkeerplaatsen. 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.
Geluid		

De ontwikkelingen leiden niet tot een noemenswaardige verandering van de geluidbelasting in de omgeving ten opzichte van de referentiesituatie. De ontwikkeling van RISE en Lumière leidt weliswaar tot meer verkeersbewegingen, echter is deze toename te beperkt om een significante toename van de geluidbelasting in de omgeving te veroorzaken. Voor het geluid ten gevolge van weg- en railverkeer zal uit een akoestisch onderzoek moeten blijken wat de daadwerkelijk te verwachten geluidbelasting betreft. Op het moment dat sprake is van een overschrijding van de maximale ontheffingswaarde zullen gevels doof uitgevoerd moeten worden. Voor het overige zal vanwege de te verwachten geluidbelasting hogere waarden moeten worden aangevraagd. Vanwege de geluidbelasting is het noodzakelijk om mitigerende maatregelen te treffen. Voor wat betreft het horecalawaai geldt dat gezien de ligging in stedelijk gebied en de heersende achtergrondgeluidniveaus kan worden overwogen om een hogere geluidbelasting toe te staan dan de normen die in het Activiteitenbesluit zijn opgenomen (door bijvoorbeeld maatwerkwerkvoorschriften toe te passen). Door hier medewerking aan te verlenen kan bijvoorbeeld een hogere bezetting dan wel drukker terras worden toegestaan. Vanwege de reeds heersende achtergrondgeluidniveaus in de referentiesituatie is het effect van de horeca beperkt. Er zijn maatregelen nodig ter mitigatie van de geluidbelasting op de gevel.	- 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.	Ten behoeve van de toetsing aan de Wet geluidhinder is een akoestisch onderzoek, zie ook bijlage 14. Uit het onderzoek volgt dat de voorkeursgrenswaarde van de beoogde woningen ten gevolge van weg- en railverkeerslawaai wordt overschreden. De maximale ontheffingswaarden worden niet overschreden. Voor de beoogde ontwikkeling zullen derhalve hogere waarden verleend moeten worden. In het ontwerp wordt rekening gehouden met de hoge geluidbelasting. Vanuit het gemeentelijk beleid worden voorwaarden gesteld voor het ontwerp. Deze eisen zijn in het hogere waardenbesluit vastgelegd. Door in de planregels hiernaar te verwijzen is geborgd dat aan deze voorwaarden voldaan dient te worden. Daarnaast is de locaties van horeca op de verbeelding vastgelegd en is middels een voorwaardelijk verplichting geborgd dat de beoogde horeca en daarbij behorende terrassen aan grenswaarden moeten voldoen.
Luchtkwaliteit		

Zowel in 2033 zonder de realisatie van de beoogde ontwikkelingen als in 2033 is na de realisatie geen sprake van overschrijding van de wettelijke grenswaarden voor de stoffen NO_2, PM_{10} en $PM_{2,5.}$ Aangezien de toename van de concentraties van voornoemde stoffen minder bedraagt dan 3% van de grenswaarden sprake is van een 'niet in betekenende mate bijdragen' (NIBM) van de plannen. De ontwikkelingen hebben een zeer beperkte impact op de luchtkwaliteit. Desondanks zijn er maatregelen die kunnen bijdragen aan een verbeterde luchtkwaliteit en gezonder leefklimaat.	Bebouwing voorzien van een goed ventilatie- of filtersysteem, waarvan de inlaat op een locatie van de bron af 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 voorliggend bestemmingsplan is middels een luchtkwaliteitsonderzoek wederom aangetoond dat met de ontwikkeling van RISE ruimschoots aan de van toepassing zijnde grenswaarden wordt voldaan (zie ook paragraaf 6.7 en bijlage 15). Vanwege het mogen realiseren van een maatschappelijke functies, waaronder een school en kinderdagverblijf is de planregels opgenomen dat kinderopvang en scholen, zoals bedoeld in de "Beleidsregel buitenklimaat: luchtkwaliteit bij scholen en kinderdagverblijven", niet zijn toegestaan binnen 50 meter vanaf de rand van de buitenste rijbaan van de volgende wegen: Coolsingel, Hofplein en Pompenburg. In het kader van de omgevingsvergunning voor het aspect bouwen wordt nader uitgewerkt welk ventilatie- of filtersysteem wordt toegepast.
Externe veiligheid		

Vanwege het ten noorden van het plangebied gelegen spoortraject is een QRA uitgevoerd. Daaruit volgt dat een lichte toename wordt verwacht in het maximale aantal slachtoffers. Ondanks dat er sprake is van de toevoeging van meer personen binnen het invloedsgebied van het spoor neemt hiermee het groepsrisico door het planvoornemen niet significant (<10%) toe ten opzichte van de referentiesituatie. Aangezien sprake is van een overschrijding van de oriëntatiewaarde voor het groepsrisico is een verantwoording van het groepsrisico opgesteld waarin maatregelen zijn opgenomen die het veiligheidsrisico verantwoord maken. Met betrekking tot het spoor zijn de mogelijke ongevalsscenario's het ontstaan van een fakkelbrand, BLEVE en giftige wolk. De mogelijke maatregelen om de zelfredzaamheid en de beheersbaarheid te bevorderen zullen zich dan ook voornamelijk op deze scenario's moeten richten.	- Centraal en eenvoudig uitschakelbare en afsluitbare ventilatievoorzieningen en luchtbehandelings-installaties - 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 6.5 en bijlage 11) 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. Mede naar aanleiding daarvan is in de planregels een voorwaardelijke verplichting opgenomen voor het toepassen van een mechanisch ventilatiesysteem. In het kader van de omgevingsvergunning voor het aspect bouwen wordt nader uitgewerkt welk ventilatie- of luchtbehandelingssysteem wordt toegepast.
Gezondheid		
Voor geluid neemt de geluidbelasting met de twee alternatieven nauwelijks toe. Hiermee blijft de milieugezondheidskwaliteit dan ook als 'onvoldoende' tot 'ruim onvoldoende' geclassificeerd. Bij de realisatie van RISE gaat de huidige collectieve binnentuin verloren. Wel is er bij de ontwikkeling een collectieve daktuin voorzien. Hiermee wordt de verloren groene verblijfsruimte gecompenseerd en verbeterd. Maatregelen die de gezondheidsbescherming positief beïnvloeden zijn reeds beschreven onder 'geluid' en 'luchtkwaliteit' daarnaast kunnen maatregelen worden getroffen ten behoeve van het groen in de buurt en een gezonde levensstijl.	- 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. Bij de verdere uitwerking van de plannen wordt rekening gehouden met de te verwachten geluidbelasting, zoals vastgelegd in het hogere waardenbesluit.
Water		

Binnen of grenzend aan het plangebied is geen sprake van waterkeringen dan wel oppervlaktewater. Daarnaast is geen sprake van een compensatieverplichting als gevolg van het toevoegen van verhard oppervlakte. Bij de realisatie van nieuwbouw mogen conform het beleid geen uitloogbare bouwmaterialen (zoals koper, zink, lood, nikkel en chroom) 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. Er zal bij het realiseren van ondergrondse voorzieningen, zoals een parkeergarage, geborgd moeten worden dat er geen negatieve effecten optreden op de grondwaterstromen. 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. De bebouwing binnen het plangebied zal worden aangesloten op het bestaande rioleringsstelsel. Conform het beleid dient te worden voorzien in waterberging.	Wateroverlast dient voorkomen te worden. Wateropvang voor vertraagde waterafvoering is aan te bevelen.	Binnen het plangebied zal worden voorzien in de nodige waterberging. In de planregels is een voorwaardelijke verplichting opgenomen waarmee wordt geborgd dat hierin moet worden voorzien.
Ecologie		

Het effect op stikstofgevoelige habitattypen is beperkt. Ten behoeve van de ontwikkeling dient te worden aangetoond dat de aanleg- en bouwfase zo wordt ingericht dat gen sprake is van een toename aan stikstofdepositie. Vanwege de territoriale aard van de slechtvalk, en gezien de nabijheid van een ander broedpaar met nestkast, kan een nest op de onderzoeklocatie redelijkerwijs worden uitgesloten. Bij aanvullend onderzoek zijn geen huismussen of (sporen van) nestlocaties waargenomen en zijn geen rust- en/of verblijfplaatsen gevonden voor vleermuissoorten. Bij de voorgenomen sloop- en nieuwbouwwerkzaamheden worden daarom geen rust- en/of verblijfplaatsen beschadigd en/of vernield en is geen sprake van opzettelijke verstoring. Daarnaast zijn er ook geen andere beschermde soorten aangetoond in (relatie tot) de bebouwing op de onderzoekslocatie. Om verstoring van soorten te voorkomen moeten maatregelen worden getroffen dan wel moet rekening worden gehouden met de niet-jaarrond beschremde nesten, de slechtvalt 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 die volgen uit de onderzoeken die in bijlage 19 en bijlage 20 zijn opgenomen.
Stadsklimaat		

Ondanks schaduw bij de omliggende bestaande woningen blijft in het algemeen in voldoende mate bezonning mogelijk. Bij enkele woningen in de omgeving neemt de bezonning af. Dit zijn in de meeste gevallen al woningen die in de referentiesituatie (en ook in de huidige situatie) al een ongunstige oriëntatie op de zon hebben. Het planeffect is beperkt. In een later stadium van de planontwikkeling zal de bezonning van omliggende bestaande woningen conform het Afwegingskader bezonning nader worden getoetst. Dit geldt ook voor toetsing aan de Hoogbouwvisie. Voor RISE is sprake van een aantal aandachtsgebieden met betrekking tot windhinder. Zeer lokaal treedt daar een slecht windklimaat op. Bij de ontwikkelingen worden hoge torens toegevoegd aan de omgeving en vindt geen vermindering plaats van het verhard oppervlak. Hiermee wordt het hitte-eiland effect versterkt. Dit effect wordt wel afgeremd doordat beide ontwikkelingen ook groen toevoegen aan de omgeving. De precieze hoogte van het effect van het groen en daarmee de afname van het hitte-eiland effect hangt af van de verdere uitwerking.	- Nader onderzoek bezonning. - Maatregelen ter beperking van windhinder. - Maatregelen ter beperking van hittestress.	- In het kader van het bestemmingsplan is een bezonningsonderzoek uitgevoerd, zie bijlage 9. Daaruit volgt dat vanwege het afwegingskader een stap 3 afweging wordt gemaakt. Daarnaast wordt voor het Hofplein vanwege de specifieke situatie beperkt afgeweken van de uitgangspunten die in de Hoogbouwvisie zijn vastgelegd. In paragraaf 6.2 worden de resultaten beschreven. - In het kader van het bestemmingsplan is een windhinderonderzoek uitgevoerd waaruit volgt dat de maatregelen die zijn voorzien leiden tot een acceptabel windhinderklimaat (zie ook paragraaf 6.12 en bijlage 25). In de planregels is middels een voorwaardelijke verplichting geborgd dat bij een gewijzigd ontwerp wederom een onderzoek moet worden overhandigd. - 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		

Bij de ontwikkeling worden verouderde gebouwen vervangen door nieuwbouw die ontworpen is op zo laag mogelijk energieverbruik. De gebouwen worden ingericht volgens de BENG-normen. De gebouwen worden aangesloten op de stadsverwarming en worden aardgasvrij. Hiermee is de ontwikkeling een stuk duurzamer op het gebied van energiebesparing dan de huidige bebouwing. Ook wordt er bij de ontwikkeling eigen energieopwekking gerealiseerd. In de huidige situatie gebeurt dit alleen in zeer beperkte mate op de Coolsingel 6. De ontwikkelingen bieden goede mogelijkheden voor duurzame energie-opwekking, maar momenteel is nog niet bekend of de bronnen tezamen voldoende opleveren voor de energievraag. Bij de ontwikkeling wordt bij de sloop van de huidige bebouwing zoveel mogelijk materiaal hergebruikt. De nieuwe gebouwen worden daarnaast gebouwd met materialen met een lage milieu impact. De gebouwen krijgen een materialenpaspoort. Daarnaast wordt bij het ontwerp rekening gehouden met toekomstige functieveranderingen. Hiermee zijn de gebouwen toekomstbestendig en zullen ze langer gebruikt kunnen worden. Huishoudelijk afval wordt bij beide ontwikkelingen ondergronds of inpandig verzameld. Daarnaast zijn er bij beide ontwikkelingen innovatieve plannen om gft afval apart in te zamelen. Door het apart inzamelen van gft gemakkelijk te maken voor bewoners zal de participatiegraad omhoog gaan. Hiermee kan enerzijds de hoeveelheid huishoudelijk afval sterk verminderen en anderzijds het gft afval nuttig gebruikt worden voor compost, biomassa verbranding of vergisting. Bedrijfsafval wordt bij beide ontwikkelingen inpandig verzameld. Hierdoor zorgt het niet voor hinder in de openbare ruimte.	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		

Hoewel de sloop- en bouwwerkzaamheden van tijdelijke aard zijn kan de ontwikkeling leiden tot hinder, zeker in combinatie met ontwikkelingen in de omgeving. Het gaat daarbij om de aspecten verkeer, stof, geluid, trillingen en visuele aspecten. Per hiervoor genoemd onderdeel zijn één of meerdere maatregelen mogelijk om hinder tijdens de realisatiefase te beperken.	- 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.

6.2 Bezonning

Voor de beoordeling van bezonning van woningen gelden geen landelijke normen. Op 9 september 2021 heeft de gemeente Rotterdam het Afwegingskader bezonning vastgesteld (zie hiervoor ook paragraaf 2.3.15 Afwegingskader bezonning 2021). In het Afwegingskader bezonning is beschreven wat het afwegingskader is voor nieuwe ontwikkelingen. In het beleid is vastgelegd dat primair wordt uitgegaan van de 2 uur benedengrens voor bezonning zoals bij de lichte TNO-richtlijn, maar de toetsingsdata worden gelijkgetrokken met die van de Hoogbouwvisie 2019 (zie hiervoor ook paragraaf 2.3.7 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). Dit is in het gemeentelijke bezonningsbeleid bepaald.

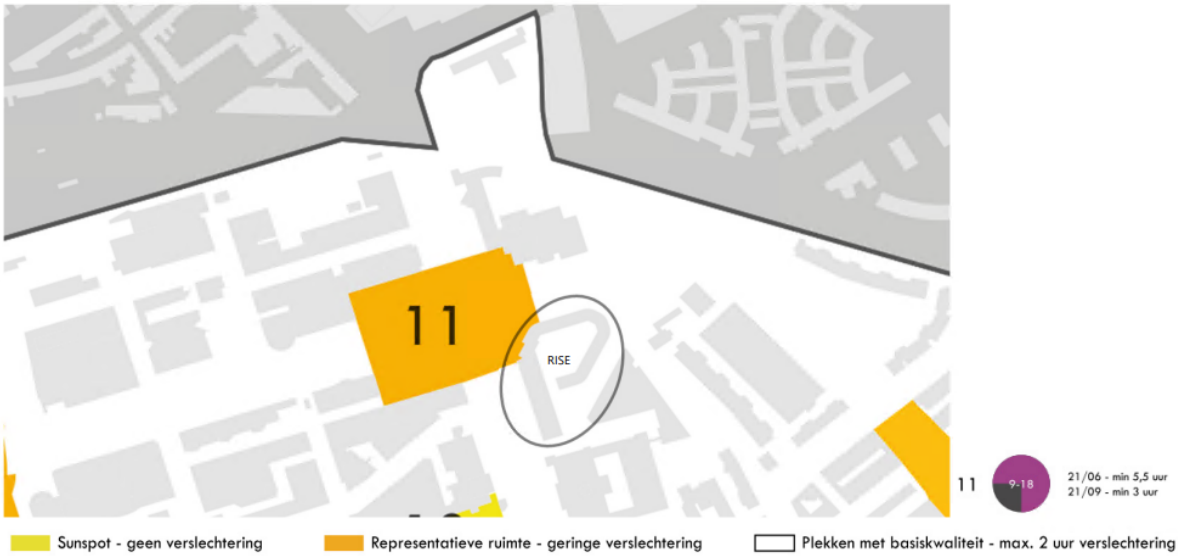
Relatie tot het plangebied
De beoogde woontorens, waarvan één woontoren zelfs een hoogte van circa 275 meter zal kennen, hebben invloed op de bezonning in de omgeving van het bouwplan. In het kader van een goede ruimtelijke ordening, en op basis van het gemeentelijk beleid, dient dit aspect nader beschouwd te worden.

Hoogbouwvisie 2019

In de gemeentelijke Hoogbouwvisie 2019 is een rekenmethode voor bezonning beschreven. 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. De eisen voor bezonning in de hoogbouwvisie richten zich op de bezonning van de openbare ruimte. Er zijn openbare ruimtes aangewezen met een bepaald kwaliteitsniveau: sunspots, representatieve ruimtes en openbare ruimte met een basiskwaliteit.

Op de zogenaamde 'sunspots' mag binnen bepaalde tijden géén verslechtering van de bezonning plaatsvinden. Ter plaatse van 'representatieve ruimtes' mag enige vermindering van zonuren optreden. Op korte afstand van het plangebied bevindt zich het Hofplein, zie nummer 11 in onderstaande figuur. De beoogde ontwikkeling is van invloed op de bezonning ter plaatse van dit gebied. Het Hofplein is als

'representatieve ruimte' aangewezen. Per representatieve ruimte wordt aangegeven wat het minimale aantal zonuren is dat behouden moet worden, en binnen welk tijdsbestek dit geldt. Voor het Hofplein geldt dat op 21 juni minimaal 5,5 zonuren, en op 21 september minimaal 3 zonuren, over moeten blijven in de periode tussen 9 en 18 uur. Bovendien dient de gehele omgeving over een 'basiskwaliteit' te beschikken, wat betekent dat er maximaal 2 uur verslechtering mag optreden. Een toetsing aan de in de Hoogbouwvisie opgenomen eisen is daarom noodzakelijk.



Figuur 6.2: Uitsnede kaart Hoogbouwvisie 2019, plangebied bij benadering omlijnd

De realisatie van de beoogde ontwikkeling met een hoogte van maximaal circa 275 meter heeft effecten op de bezonningssituatie in de omgeving. De realisatie van hoogbouw kan immers een impact hebben op de schaduwwerking.

Door Peutz is een bezonningsonderzoek uitgevoerd (zie Bijlage 9 Bezonningsstudie) om zodoende de mogelijke invloed van de geplande bebouwing op de bezonning in de omgeving, in relatie tot de bestaande bezonningssituatie vast te stellen. Hiermee wordt de bezonningssituatie op een zorgvuldige wijze meegenomen in de planvorming.

Bij de toetsing is uitgegaan van een volledige benutting van de bouwmogelijkheden van RISE, inclusief optionele afwijkingen. In de omgeving is in overleg met de gemeente Rotterdam rekening gehouden met diverse ontwikkelingen en onbenutte planologische bouwruimte.

Het Hofplein is in de Hoogbouwvisie 2019 aangemerkt als 'representatieve ruimte'. Hierin is vastgelegd dat er op 21 september sprake moet zijn van tenminste 3 uur bezonning en op 21 juni van tenminste 5,5 uur. Voor nieuwe bestemmingsplannen geldt dat onderzocht moet worden of aan deze norm kan worden voldaan. In de Hoogbouwvisie is bepaald dat gerekend moet worden op basis van actuele planologische mogelijkheden.
Het onderzoek wijst uit dat sprake is van een geringe overschrijding van de norm op 21 juni (9 minuten) en 21 september (12 minuten). Deze berekende overschrijding wordt aanvaardbaar geacht. Hier liggen twee redenen aan ten grondslag:

1. Er is slechts sprake van een theoretische/modelmatige overschrijding. Een belangrijk deel van de schaduw die volgens de modelberekening valt op het Hofplein, wordt veroorzaakt door planologische bouwvolumes die niet zijn benut en die naar objectieve maatstaven ook niet (volledig) zullen worden benut. Indien wordt gekeken naar de feitelijke bebouwing en de voorziene ontwikkelingen in de omgeving van het Hofplein (waaronder RISE en de herontwikkeling van de ASR-locatie), dan wordt wel aan de norm voldaan.
2. Gelet op de locatie van RISE ten opzichte van het Hofplein, is het onvermijdelijk dat RISE een relatief grote mate van schaduw werpt op het Hofplein. In de uitwerking van het bouwplan is continue gezocht naar een optimalisatie, waarbij ook bezonning een rol heeft gespeeld. Gelet op andere zwaarwegende belangen, zoals het gewenste woningbouwprogramma en de constructieve eisen, heeft die optimalisatie er niet toe geleid dat aan de norm kan worden voldaan.

Verder volgt uit het onderzoek dat het plangebied niet in de buurt ligt van 'sunspots', waardoor op de deze locaties geen schaduw van de hoogbouw komt. In de straten rondom de geplande hoogbouw geldt verder het criterium 'basiskwaliteit'. De toegevoegde schaduw door ontwikkeling RISE blijft met de voorgeschreven rekenmethode van de hoogbouwvisie binnen de grenswaarde.

Afwegingskader bezonning 2021

De gemeente Rotterdam heeft in juni 2021 het Afwegingskader bezonning vastgesteld. Het Afwegingskader biedt naast een kwantitatieve beoordeling de ruimte om de gevolgen van de afname van de bezonning af te zetten tegen het belang van de nieuwbouw. Het gaat over de bezonning op bestaande woningen ten gevolge van nieuwbouw. De ontwikkeling RISE moet getoetst worden aan dit Afwegingskader, omdat er drie torens in het gebied gerealiseerd gaan worden die meer dan anderhalf keer zo hoog zijn als de bestaande bouwhoogtes in de omgeving. Het criterium bedraagt 2 uur zon per dag. Zijn er toetspunten na realisatie van het nieuwbouwplan die minder dan 2 uur zon op de gevels krijgen (gevels bij elkaar opgeteld) maar is de afname van de bezonningsduur minder dan 15% ten opzichte van de bestaande situatie, dan wordt die afname aanvaardbaar geacht. Is er na realisatie van het nieuwbouwplan sprake van minder dan 2 uur zon en meer dan 15% afname ten opzichte van de bestaande situatie, dan maakt de gemeenteraad een afweging aan de hand van een proportionele, typologische en verdichtingsafweging.

Onderzoek

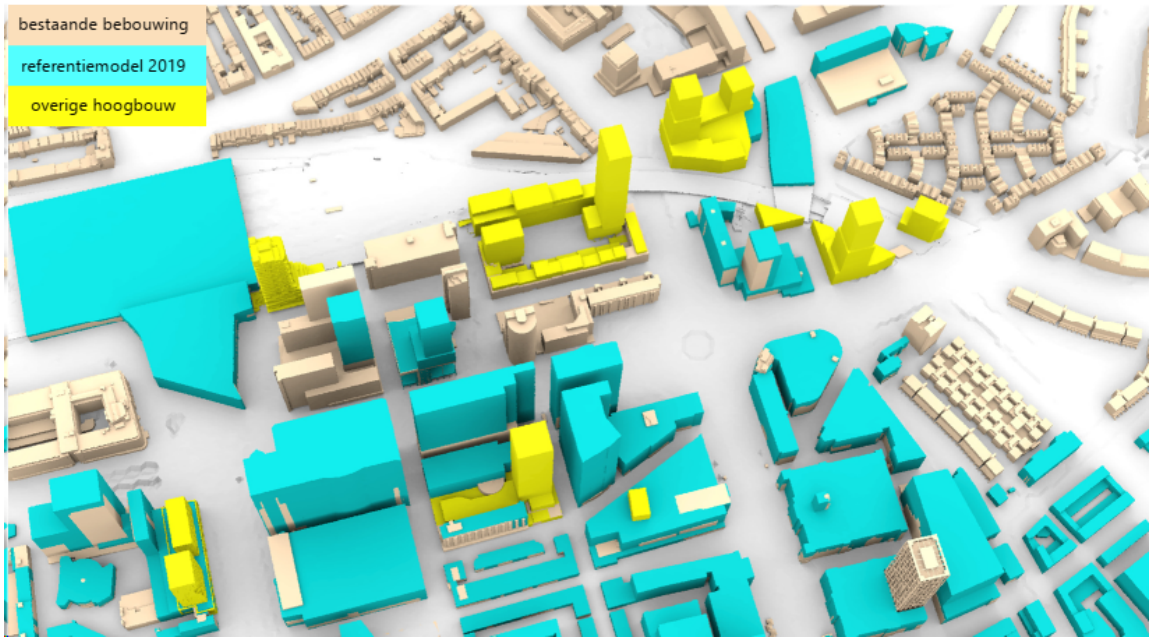
Ingenieursbureau Peutz heeft het bezonningsonderzoek volgens de methode zoals beschreven in het vastgestelde Afwegingskader bezonning uitgevoerd. Het bezonningsonderzoek is opgenomen in Bijlage 9 Bezonningsstudie. In een straal van driemaal de hoogte, met een maximum van 500 meter, is het effect van de bezonning onderzocht. De bezonning wordt gemeten op 21 september van zonsopgang tot zonsondergang. Bij aanwezige woningen zijn meetpunten aan het 3D-model toegevoegd. Bij eenzijdig georiënteerde woningen is 1 meetpunt geplaatst. Bij woningen met meerdere gevels met ramen zijn 2 meetpunten geplaatst. Voor de afweging geldt specifiek alleen de getoetste onderste woonlaag, de bovengelegen woningen tellen niet voor de afweging, omdat het een representatieve steekproef betreft.

In het onderzoek is alle planologische ruimte meegenomen, waaronder de bouwvolumes in de bestemmingsplannen Rotterdam Central District en het Schiekadeblok, inclusief de bouwvolumes zoals opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan Pompenburg en de voorgenomen ontwikkeling Lumière. Dit is een belangrijk uitgangspunt van het Afwegingskader, zodat altijd rekening wordt gehouden met ontwikkelingen die weliswaar nog niet zijn gerealiseerd, maar al wel planologische mogelijk zijn gemaakt.

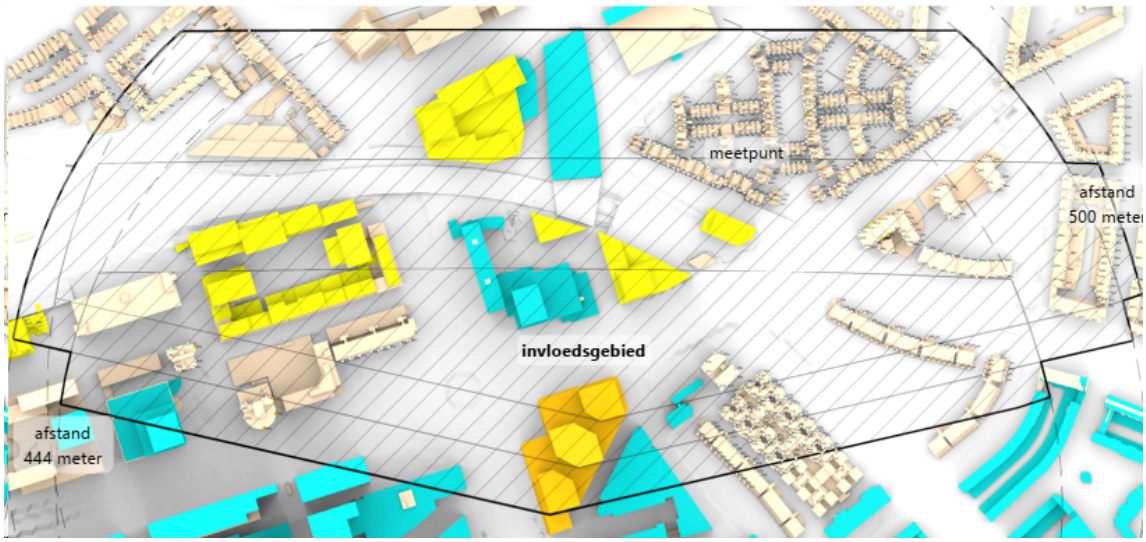
Voor RISE is uitgegaan van de maximale bouwvolumes die het bestemmingsplan mogelijk maakt. Zo is voor de torens de zone waarin balkons zouden kunnen komen, opgenomen in de volumes zoals aangeleverd aan Ingenieursbureau Peutz.

Onderstaande figuren tonen de plansituatie, referentiesituatie en het invloedsgebied met meetpunten.

Figuur 6.3: Plansituatie bezonning (bron: Bezonningsstudie Peutz)



Figuur 6.4: Referentiesituatie bezonning (bron: Bezonningsstudie Peutz)



Figuur 6.5: Invloedsgebied en meetpunten bezonning (bron: Bezonningsstudie Peutz)

Resultaten onderzoek

Binnen het invloedsgebied zijn 712 woningen getoetst, waarvan 698 woningen voldoen aan de criteria.

Hieruit komt naar voren dat er voor 14 van de getoetste woningen een afweging in stap 3 van het Afwegingskader gemaakt moet worden, omdat de bezonning op deze woningen minder is dan 2 uur (stap 1) en de afname groter is dan 15% (stap 2). 9 van deze 14 woningen voldoen in de referentiesituatie al niet aan de norm van 2 uur bezonning en verslechteren verder. 5 van deze 14 woningen voldoen als gevolg van RISE niet langer aan de norm van 2 uur.

Het betreft:

1. Drie meetpunten ter plaatse van de Weenatoren nemen tussen de 1.15 uur en 1.45 uur af in bezonningduur. De woningen houden nog 0.55-1.25 zonuren over.
2. Een meetpunt bevindt zich aan de oostzijde van het Weenacenter. Dit meetpunt voldeed niet in de huidige situatie aan de bezonningsnorm en verslechterd door de bouw van RISE met 20 minuten. De woning houdt 1 uur zon over.
3. Op de Hoek van de Goudsesingel/Pompenburg liggen 6 meetpunten die niet voldoen. De woningen voldoen door de slechte oriëntatie in de huidige situatie al niet aan de bezonningsnorm. Door de komst van RISE neemt het aantal zonuren af met 15 minuten. De woningen houden 25-55 minuten zon over.
4. In Heliport bevinden zich vier meetpunten die niet voldoen. Twee van deze woningen voldoen al niet in de huidige situatie. Bij de vier meetpunten neemt de bezonningsduur af met 0.15-0.35 uur ten gevolge van RISE. Er blijven 0.30-1.40 zonuren over.

In figuren 3.5, 3.6 en 3.7 op pagina's 15-18 van het bezonningsonderzoek is te zien om welke meetpunten het exact gaat.

Afweging

Proportionele afweging
In het gebied zijn 712 woningen onderzocht waarvan 14 woningen niet voldoen aan de criteria uit het Afwegingskader. Dat is ca. 2% van het aantal onderzochte woningen dat na realisatie van RISE niet voldoet aan de norm van 2 uur bezonning. In het project RISE worden, naar huidige stand van zaken, 1477 woningen gerealiseerd waarvan 299 sociale woningen. Er worden 226 sociale huurwoningen gesloopt. Dit betekent een toename van 1.251 woningen in totaal waarvan een toename van 73 sociale huurwoningen.

Verdichtingsafweging
Het gebied is onderdeel van de hoogbouwzone. Hier zet de gemeente in op verdichting. Dit wordt ook omschreven in de Omgevingsvisie waar RISE wordt aangemerkt als 'zoekgebied voornaamste verdichtingslocatie'. De woningen bevinden zich op loopafstand van het Station Rotterdam Centraal en

metrohalte Stadhuis, een duurzame plek dus om verdichting toe te staan.

Typologische afweging
Uit woningbehoefteonderzoek blijkt dat Rotterdam een grote behoefte heeft aan extra woningen, waaronder meergezinswoningen. Met RISE worden maximaal 1.500 nieuwbouwappartementen (zowel koop- als ook huurwoningen) aan de woningvoorraad toegevoegd. Tenminste de helft van deze woningen valt in het betaalbare segment, waarvan 299 in de sociale huur, op één van de meest prominente locaties van de stad.

De verdichting vindt plaats in de hoogbouwzone aan de rand van de binnenstad. Het is een logische plek om te bouwen in hoge dichtheden. In lijn met de stedenbouwkundige opzet van het gebied, wordt een ontwikkeling mogelijk gemaakt met drie separate slanke woontorens. RISE staat op een markante plek in de stad en markeert het kruispunt tussen twee stadsboulevard op het Hofplein en draagt bij aan de herkenbaarheid van de skyline. Hoge torens dragen hieraan bij. Met het programma dat in de plinten wordt gerealiseerd, krijgt dit stukje binnenstad de gewenste verlevendiging

Daarnaast voegt RISE kwaliteit toe aan het Hofplein. Met de ontwikkeling RISE wordt een hoek van het oorspronkelijke gebouw als openbaar gebied aan het Hofplein toegevoegd. Hierdoor krijgt het Hofplein een logische, rechthoekige vorm, die past bij de vergroeningsopgave. Ook wordt de voetgangersdoorgang van het Hofplein naar het Doelwater door de passage royaler.

Conclusie
In acht genomen de realisatie van maximaal 1.500 nieuwbouwwoningen in een gebied dat is aangewezen als verdichtingsgebied en het feit dat de ontwikkeling kwalitatief bijdraagt aan een prominente plek in de stad, wordt het aanvaardbaar geacht dat 14 woningen niet voldoen aan de criteria.

Conclusie
Het aspect bezonning vormt geen belemmering voor de planuitwerking van de beoogde ontwikkeling.

6.3 Bodem

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

Relatie tot plangebied
Om te bepalen of de bodem (met betrekking tot milieuhygiënische kwaliteit van de bodem) geschikt is voor het toekomstig gebruik, is door BOOT een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. De resultaten zijn opgenomen in Bijlage 10 Verkennend bodemonderzoek en worden hieronder samenvattend weergegeven.

Het onderzoek is uitgevoerd in twee fasen. In de eerste fase is een vooronderzoek (conform NEN 5725) uitgevoerd. Aan de hand hiervan is de onderzoeksstrategie bepaald. In de tweede fase is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd conform NEN 5740 en NEN 5707. Het veldwerk is uitgevoerd onder erkenning van de BRL SIKB 2000. De laboratoriumanalyses zijn uitgevoerd conform AS 3000.

Uit het uitgevoerd bodemonderzoek kan het volgende worden geconcludeerd:

- Tijdens het veldwerk zijn zintuigelijk bodemvreemde bijmengingen waargenomen in de vorm van baksteen, aardewerk, beton en slakken. Het verkennend onderzoek heeft uitpandig plaatsgevonden;
- Er is sprake van een melding uit 1924 waarbij een ondergrondse benzine tank is vermeld. De locatie

en aanwezigheid van de ondergrondse benzinetank is niet eenduidig en ligt onder de huidige bebouwing. Aan de buitenzijde van het pand is een licht verhoogde concentratie minerale olie geconstateerd. Onduidelijk is of dat verband houdt met de aanwezige ondergrondse tank. Aanvullend onderzoek hiernaar, en de bodem ter plaatse van de ondergrondse tank, geeft daarover meer uitsluitsel.
- De licht tot matig verhoogde concentraties (minerale olie, zware metalen, PCB en PAK) in grond en (barium en naftaleen) in het grondwater geven vanuit de Wet bodembescherming geen noodzaak voor het uitvoeren van nader onderzoek en/of het treffen van sanerende maatregelen;
- Op het maaiveld is visueel en in de bodem is zowel visueel als analytisch geen asbest aangetoond. Vervolgonderzoek is niet noodzakelijk;
- De aangetoonde concentraties in de bodem vormen in milieuhygiënische zin geen belemmering voor het huidig of toekomstig gebruik (wonen);
- Ten aanzien van grondverzet op de onderzoekslocatie dient rekening te worden gehouden dat de vrijkomende grond deels (MM004) indicatief wordt ingedeeld in bodemkwaliteitsklasse Niet toepasbaar (> Industrie) op basis van minerale olie.

Tot slot worden diverse aanbevelingen gedaan:
- Advies is om na het toegankelijk worden van de panden een aanvullende zoekactie uit te voeren naar de locatie van de ondergrondse tank en het uitvoeren van een verkennend bodemonderzoek om uit te sluiten dat de tank heeft geleid tot bodemverontreiniging. En tevens een grondonderzoek uit te voeren ter plaatse van de huidige bebouwing, dat aansluit bij het reeds verrichte bodemonderzoek, om de grondkwaliteit onder het pand vast te kunnen stellen;
- De resultaten van het verkennend bodemonderzoek kunnen ter indicatie worden gebruikt voor grondverzet binnen de onderzoekslocatie. Indien het niet mogelijk is om bij de ontwikkeling van de onderzoekslocatie met een gesloten grondbalans te werken, dient grond van de locatie afgevoerd te worden;
- Mogelijk kan in overleg met de gemeente een toepassing worden gezocht in het kader van actief bodembeheer (bodembeheerplan en bodemkwaliteitskaart).

Geconcludeerd wordt dat de gronden in het kader van de bestemmingswijziging voldoende onderzocht zijn.

Conclusie
Het aspect bodem vormt geen belemmering voor de vaststelling van dit bestemmingsplan.

6.4 Duurzaamheid

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 energieuzuinigheid, 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).

<u>Gemeente Rotterdam</u>
Het Duurzaamheidskompas zet alle ambities op het gebied van duurzaamheid in Rotterdam op een rij, en geeft een overzicht van alle relevante beleidsstukken. In het Duurzaamheidskompas is te lezen:
1. Welke doelstellingen Rotterdam deze collegeperiode, in 2030 en in 2050 nastreeft op het gebied van duurzaamheid;
2. Hoe de gemeente de transities op het gebied van duurzaamheid dichter bij elkaar kan brengen, zodat ze elkaar versterken;
3. Op welke manier de gemeente met welk thema aan de slag gaat en in welke documenten dit wordt toegelicht.

Het Duurzaamheidskompas is nadrukkelijk een levend document. De gemeente zal regelmatig extra speerpunten toevoegen.

Voor de lange termijn zijn een aantal doelstellingen geformuleerd voor vier verschillende thema's:

energietransitie, circuliair, klimaatbestendig en gezonde leefomgeving.

Relatie tot plangebied

Voor de ontwikkeling van RISE te Rotterdam geldt een hoge duurzaamheidsambitie. Naast de wettelijke verplichte eisen uit het bouwbesluit 2012 is er in de Nota van Uitgangspunten onder andere vastgelegd dat het plan zal moeten voldoen aan de eisen van het BREEAM-certificaat met een ambitie voor BREEAM Excellent niveau voor zowel de woningen als de functies kantoor en hotel. Het voldoen aan de BREEAM-eisen brengt met zich mee dat er hogere waarden dienen te worden behaald voor de energieprestatie (BENG) en de milieu-impact (MPG) van het project. De bovengenoemde randvoorwaarden zijn de basis van het duurzaamheidsconcept van RISE. Hierna wordt dit verder verduidelijkt en - in lijn met het Duurzaamheidskompas - onderverdeeld in de volgende thema's: energietransitie, circulariteit, klimaatbestendigheid en gezonde leefomgeving.

Energietransitie

Het beperken van de energievraag en het opwekken van duurzame energie zijn in het ontwerp van RISE belangrijke uitgangspunten om de energietransitie vorm te geven. Voor dit thema stelt de BREEAM-ambitie aanvullende voorwaarden boven op de eis van het bouwbesluit. Zo stelt deze eis een lage energiebehoefte voor de hotel en kantoorfunctie. Ook bij de woningen geldt een hoge ambitie om fossiele energiebehoefte te minimaliseren. Het planinitiatief van RISE is ontworpen volgens de trias energetica. Dit betekent dat allereerst de vraag van energie wordt beperkt. Ten tweede wordt er duurzame energie gebruikt en wordt er efficiënt gebruikgemaakt van fossiele brandstoffen.

De thermische transmissie van de gebouwomhulling is van grote invloed op de energiebehoefte van het gebouw. Hierbij zijn de beglazing en isolatie maatgevend. Om het thermisch verlies door transmissie zo veel als mogelijk te voorkomen wordt RISE voorzien van zeer goed geisoleerde gevels met triple (drievoudige) beglazing. Bij hoogbouw is luchtdicht bouwen extra belangrijk omdat op hoogte grote drukverschillen optreden. Luchtdichtheid is daarom een belangrijk uitgangspunt in het ontwerp van RISE. Bovendien zijn luchtdichtere gebouwen één van de basismaatregelen die nodig zijn voor bijna energieneutrale gebouwen (BENG).

Voor wat betreft de gebouwinstallaties wordt van alle vormen van luchtbehandeling in de kantoren, hotel en ook de woningen gebruikt gemaakt van warmteterugwinning. De energie voor het opwarmen van het project wordt hierdoor voor een belangrijk deel teruggewonnen en hergebruikt. Voor de verlichting in het hotel en de kantoren wordt uitsluitend LED verlichting toegepast. Daarnaast werkt de schakeling van verlichting door middel van aanwezigheidssensoren. Geen aanwezigheid betekent geen verlichting wat het energieverbruik aanzienlijk verminderd. Om de instraling van de zon optimaal te kunnen benutten in de winter, en de zon te weren in de zomer, zullen het kantoor en het hotel worden voorzien van automatisch zonwering. Ook dit is een belangrijk uitgangspunt in het reduceren van de energiebehoefte. De installatie in de parkeergarage wordt zodanig ontworpen dat elke parkeerplaats (op termijn) geschikt gemaakt kan worden voor het laden van elektrische voertuigen.

De benodigde energie wordt zoveel mogelijk binnen de ontwikkeling zelf opgewerkt. Het elektriciteitsgebruik wordt zo veel als mogelijk gedekt door opwekking van elektriciteit doormiddel van PV-panelen. Gezien het beperkte beschikbare dakoppervlak – het meeste dakoppervlak wordt immers ingericht als groene gemeenschappelijk buitenruimte – wordt het overgrote deel van de benodigde PV-panelen aan de gevels van de woontorens ingepast. Daarnaast wordt de warmte en koude geleverd via een WKO-systeem, eventueel in combinatie met stadsverwarming. De seizoensgebonden opslag voor zowel warmte als koude kan daardoor geleverd worden op het moment dat er vraag naar is. Dit is een zeer duurzame manier van warmte en koude leveren.

Als laatste wordt de ontwikkeling volledig gasloos ontworpen.

Circulariteit

Naast het beperken van de energievraag is circulariteit de tweede pijler van het duurzaamheidsconcept. Circulariteit heeft als doel om materialen zoveel als mogelijk te kunnen hergebruiken. Dit doel wordt vormgegeven door het voorkomen en verminderen van het gebruik van primaire grondstoffen, het verlengen van de levensduur van producten, het hergebruiken van producten en onderdelen en het recyclen van materialen tot opnieuw te gebruiken grondstoffen. De circulariteit ambitie wordt mede

vastgelegd in de MPG-score van het gebouw. Waar deze score volgens het Bouwbesluit moet voldoen aan een waarde van 0,8 voor woongebouwen en 1.0 voor kantoren is de streefwaarde voor de ontwikkeling RISE bepaald op 0,75.

Om de ontwikkeling RISE mogelijk te maken zal de huidige bebouwing op de kavel worden gesloopt. Hiermee wordt een grote bron van herbruikbare materialen aangeboord. De bestaande gebouwen worden in kaart gebracht en wordt inzichtelijk gemaakt welke materialen kunnen worden hergebruikt in de nieuwe ontwikkeling RISE of op andere plekken of projecten. Hierbij valt te denken aan het hergebruik van beton als basismateriaal in de nieuwe betonconstructie en het hergebruiken van gevelbakstenen in de nieuwe gevel van RISE. Van de bestaande bebouwing wordt een materialenpaspoort opgesteld. Hierin wordt onder meer vastgelegd welke materialen er worden gebruikt, waar ze in de gebouwen aanwezig zijn en hoe deze bij geheel of gedeeltelijke verandering van het gebouw zijn te hergebruiken.

Naast het hergebruik van materialen wordt er ook gekeken naar circulair bouwen. Veruit de meeste gebouwinstallaties zullen los van de hoofddraagconstructie worden aangebracht. Waar deze in de huidige bouwpraktijk veelal worden ingestort in de hoofddraagconstructie (vloeren) worden deze in RISE zo veel als mogelijk onder en boven de vloeren aangebracht. Hiermee zijn de installaties op termijn aanpasbaar. Hierbij valt te denken aan renovatie en opwaardering van installaties in de toekomst maar ook het geheel vervangen van de installaties voor bijvoorbeeld een nieuwe functie voor het gebouw(deel). Dit maakt het gebouw flexibel en aanpasbaar maar maakt ook mogelijk om gebruikte materialen te hergebruiken en te recyclen.

Klimaatbestendigheid en een gezonde leefomgeving

De derde pijler van het duurzaamheidsconcept is klimaatadaptatie en een gezonde leefomgeving. Een klimaatbestendige ontwikkeling vraagt om meer groen en onverharde ruimte. Een gezonde leefomgeving voor zowel mens als dier vraagt om gezonde ecosystemen en een grote biodiversiteit.

Binnen de ontwikkeling wordt een groot oppervlak aan gemeenschappelijk buitenruimte gecreëerd op de daken van de plintblokken aan de Coolsingel en de Weena. Naast dat deze plekken een sociale functie hebben om ontmoeting en sociaal contact te stimuleren zijn dit plekken waar een hoogwaardige inrichting van planten, struiken en bomen wordt toegevoegd. Hierdoor ontstaat er een groene ruimte voor mens, dieren en insecten. Nieuwe vormen van biodiversiteit. Door deze nieuwe begroeiing wordt ook hittestress tegengegaan. De beplanting voorkomt dat daken opwarmen door directe zonbelasting en reguleren het lokale klimaat. Het bodempakket om dit groen in te laten groeien wordt zo aangelegd dat dit een groot volume aan regenwater kan opvangen. Met een systeem van buizen wordt dit regenwater binnen het project opgeslagen. Hierdoor wordt enerzijds het gemeente riool ontlast en wordt het regenwater in droge periodes gebruikt om het groen te irrigeren. Met deze ingreep is RISE voorbereid op klimaatverandering en het opvangen van steeds meer heftige en plotse regenbuien. Ook in de openbare ruimte binnen de ontwikkeling en daar direct om heen wordt gekozen voor een zoveel mogelijk groene invulling. Hierbij wordt rekening gehouden met inheemse plantensoorten, en wordt de beplanting afgestemd op zonligging, zodat ze goed kunnen aarden.

De randvoorwaarden voor een gezonde leefomgeving binnen de ontwikkeling wordt in grote mate vastgelegd in de BREEAM-eisen. Dit houdt onder andere in dat er voor het welzijn van mens en milieu strenge eisen worden gesteld aan de inpandige luchtkwaliteit. Hierdoor worden er CO_2-sensoren toegepast om de luchtkwaliteit te meten en wordt er een hoog ventilatiedebiet per persoon gereserveerd, zodat iedereen in een gezonde leefomgeving kan verblijven.

Duurzame woningvoorraad

Naast de thema's energietransitie, circulariteit, klimaatbestendigheid en gezonde leefomgeving resulteert de ontwikkeling van RISE ook in een duurzame woningvoorraad. Met een veelvoud van gelijkvloerse en diverse type appartementen is er ruimte voor iedereen. Door het diverse woningaanbod wordt gehoor gegeven aan het woningtekort voor onder andere starters en doorstromers. Door de gunstige ligging ten opzichte van het openbaar vervoer en de vele voorzieningen in de buurt zijn ook voor senioren deze gelijkvloerse en goed toegankelijke woningen uitermate geschikt. RISE maakt onderdeel uit van een open samenleving waarin iedereen zich veilig kan voelen, toegang kan hebben tot voorzieningen en kan deelnemen aan de gemeenschap. Dit is ook terug te zien in het aandeel sociale huurwoningen. RISE sluit aan bij de gemeentelijke doelstelling van een inclusieve en duurzame stad.

Een stad waarin iedereen meedoet.

Conclusie
Gezien voorgaande kan worden geconcludeerd dat de ontwikkeling van RISE aansluit bij de duurzaamheidsambities van de gemeente.

6.5 Externe veiligheid

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

Externe veiligheid heeft betrekking op inrichtingen (risicovolle bedrijven), transport (water, weg, spoor en buisleidingen) en luchthavens. In het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) worden veiligheidsnormen opgelegd aan bedrijven die een risico vormen voor personen buiten het bedrijfsterrein. Vervoerders van gevaarlijke stoffen over de Rijksinfrastructuur (weg, spoorweg en water) moeten gebruik maken van het Basisnet, het hiervoor landelijk aangewezen netwerk. De wetgeving over het Basisnet is vastgelegd in een stelsel van wetten en regels die samen de “Wet Basisnet” worden genoemd. Voor de ruimtelijke ordening in relatie tot het Basisnet zijn het Besluit externe veiligheid transportroutes en de Regeling Basisnet van belang. Er is aparte wetgeving voor vuurwerk en explosieven voor civiel gebruik. Voor de oevers van de Nieuwe Waterweg en de Nieuwe Maas heeft de provincie in artikel 11 van haar Verordening Ruimte een veiligheidszone van 25 meter vastgesteld, waarin geen bebouwing is toegestaan. Voor buisleidingen geldt het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb).

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

Rotterdams beleid

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

Relatie tot plangebied
De beoogde ontwikkeling betreft de realisatie van kwetsbare objecten conform wetgeving op het gebied van externe veiligheid. In de omgeving van de beoogde ontwikkeling is onder andere sprake van transport van gevaarlijke stoffen via het nabijgelegen spoortraject. Aangezien de beoogde ontwikkeling op een afstand van minder dan 200 meter van het spoor is gelegen dienen de externe veiligheidsrisico’s nader inzichtelijk gemaakt te worden. Daarom is een kwantitatieve risicoanalyse (QRA) uitgevoerd. Deze is opgenomen in Bijlage 11 Onderzoek naar externe veiligheid. Daarnaast is door de Veiligheidsregio Rotterdam-Rijnmond (VRR) een advies uitgebracht voor het plan RISE, welke is opgenomen als Bijlage 12 Advies VRR en welke is verwerkt in de groepsrisicoverantwoording. De groepsrisicoverantwoording is

opgenomen als Bijlage 13 Memo verantwoording groepsrisico. Een en ander wordt hieronder samenvattend toegelicht.

Aanvullend wordt opgemerkt dat Pompenburg in het genoemde onderzoek (bijlage 11) niet is opgenomen, aangezien de ontwikkeling van Pompenburg nog niet juridisch-planologisch is vastgesteld. In het kader van het MER is Pompenburg overigens wel meegenomen. Hieruit blijkt dat het wel of niet meenemen van de ontwikkeling Pompenburg in relatie tot de ontwikkeling RISE niet tot wezenlijke effecten leidt ten aanzien van externe veiligheid. Zowel het plaatsgebonden risico als groepsrisco worden in het MER op basis van de daarbijbehorende onderzoeken immers als 'neutraal' beoordeeld.

Externe veiligheidsrisico's

Door Peutz zijn de externe veiligheidsrisico's ter plaatse van de beoogde ontwikkeling inzichtelijk gemaakt (bijlage 11). De externe veiligheidsaspecten ten gevolge van het transport van gevaarlijke stoffen over de weg, het spoor, het water en door buisleidingen, alsmede de aanwezigheid van risicovolle inrichtingen, zijn geïnventariseerd voor de nabije omgeving van het plangebied.

Door de gemeente Rotterdam is een model aangeleverd waarin de populatie in de omgeving is opgenomen. Dit is het model wat tevens gehanteerd wordt voor het ontwerpbestemmingsplan voor het Schiekadeblok.

In de omgeving van het plangebied vinden de komende jaren de nodige ontwikkelingen plaats. Deels zijn deze ontwikkelingen reeds planologisch mogelijk gemaakt, en opgenomen in het model voor het Schiekadeblok. De ontwikkeling van ASR is echter, zoals afgestemd met gemeente Rotterdam, toegevoegd aan de omgeving van de beoogde ontwikkeling. Verder is de populatie ter plaatse van het plangebied (voor zowel de huidige als toekomstige situatie) bepaald op basis van kentallen uit de Hart opgesteld door het RIVM d.d. 11 januari 2017.

Op basis van het onderzoek kan het volgende worden geconcludeerd:

- Voor de beschouwde risicobronnen geldt dat de beoogde bebouwing gelegen is op een dusdanig grote afstand dat er voldaan wordt aan de grenswaarde voor het plaatsgebonden risico van 10^{-6} per jaar.
- De beoogde ontwikkeling is binnen 200 meter afstand van het nabijgelegen spoor gelegen. Over deze route vindt transport van gevaarlijke stoffen plaats. Conform het Bevt dienen de externe veiligheidsrisico’s in de vorm van een kwantitatieve risicoanalyse (QRA) nader inzichtelijk gemaakt te worden. De overige risicobronnen in de omgeving zijn op een dusdanige afstand gelegen dat deze niet om extra aandacht vragen.
- Uit de QRA voor het spoortraject volgt dat de oriëntatiewaarde zowel in de huidige als toekomstige situatie wordt overschreden. Het groepsrisico neemt niet significant toe ten opzichte van de huidige situatie.

Aangezien de oriëntatiewaarde wordt overschreden is een uitgebreide verantwoording van het groepsrisico aan de orde. Onderstaand is de verantwoording opgenomen.

Advies Veiligheidsregio

Daarnaast is door de Veiligheidsregio Rotterdam-Rijnmond (VRR) advies uitgebracht (zie bijlage 12). Hierin wordt een analyse van de omgeving gegeven, waarbij risicobronnen, mogelijke scenario’s en hun effecten zijn beschouwd. Uiteindelijk zijn daarbij omgevings-, bouwkundige, installatietechnische en/of organisatorische maatregelen geadviseerd. De adviezen van de VRR zijn in de groepsrisicoverantwoording meegenomen.

Verantwoording groepsrisico

Een verantwoording van het groepsrisico dient uit een aantal elementen te bestaan. Elementen die, conform artikel 7 en 8 van het Bevt, in een verantwoording van het groepsrisico aan de orde dienen te komen zijn:

- de huidige en toekomstige dichtheid van personen binnen het invloedsgebied;
- het groepsrisico;
- de mogelijkheden voor ruimtelijke ontwikkelingen (zoals een andere locatiekeuze) met een lager groepsrisico;
- de maatregelen ter beperking van het groepsrisico die zijn overwogen en de in het plan opgenomen

maatregelen, waaronder de stedenbouwkundige opzet en voorzieningen met betrekking tot de inrichting van de openbare ruimte;
- de mogelijkheden tot voorbereiding van bestrijding en beperking van de omvang van een ramp;
- de mogelijkheden voor personen om zich in veiligheid te brengen indien zich op die weg, spoorweg of dat binnenwater een ramp voordoet.

Het aantal personen binnen het invloedsgebied en het groepsrisico zijn reeds inzichtelijk gemaakt in het het rapport (Bijlage 11). In aanvulling daarop is in Bijlage 13 Memo verantwoording groepsrisico het groepsrisico verantwoord, dit wordt hieronder samenvattend toegelicht.

Mogelijkheden voor ruimtelijke ontwikkelingen met lager groepsrisico

Een relevant aspect in de beoordeling van de aanvaardbaarheid van externe veiligheidsrisico's ter plaatse van een ruimtelijke ontwikkeling, en in het bijzonder het groepsrisico, betreft de mogelijkheid voor een alternatieve locatie met een lager groepsrisico. In theorie zijn er bijna altijd alternatieve locaties denkbaar die een lager groepsrisico kennen. In voorliggende situatie wordt een bestaande stedelijke locatie herontwikkeld. De beoogde ontwikkeling voorziet daarnaast in woningen, waar een sterke vraag naar is en waarvoor de benodigde ruimte schaars is. Bovendien wordt opgemerkt dat zowel in de huidige als toekomstige situatie sprake is van een overschrijding van de oriëntatiewaarde. Het groepsrisico neemt niet significant toe als gevolg van de beoogde ontwikkeling. De beoogde ontwikkeling op deze locatie wordt daarom als wenselijk aangemerkt.

Maatregelen ter beperking van het groepsrisico

Een ander relevant aspect in de beoordeling van de aanvaardbaarheid van het groepsrisico betreft het overwegen van mogelijkheden ter beperking van het groepsrisico. In theorie is altijd de mogelijkheid om bijvoorbeeld minder appartementen dan wel een kleinere oppervlakte aan commerciële functies en kantoren te ontwikkelen. Echter, in de huidige situatie is ook sprake van een overschrijding van de oriëntatiewaarde en neemt het groepsrisico niet tot nauwelijks toe ten opzichte van de huidige situatie. Zoals voornoemd, voorziet de ontwikkeling in de vraag naar woningen en overige stedelijke functies waar een sterke vraag naar is en de benodigde ruimte schaars is. Een geheel andere stedenbouwkundige opzet wordt derhalve niet redelijkerwijs mogelijk geacht. Het nabijgelegen spoor is bovendien reeds voor een groot deel ondertunneld, wat gunstig is in relatie tot de mogelijke externe veiligheidsrisico's. Verdere aanpassingen aan de risicobron worden in voorliggende situatie niet haalbaar/wenselijk geacht.

Maatregelen ter beperking van de gevolgen van mogelijke rampen

Enkele maatregelen ter beperking van de mogelijke gevolgen ingeval van een ramp worden onderstaand nader toegelicht.

In de voorliggende situatie zijn de mogelijke ongevalsscenario's het ontstaan van een fakkelbrand, BLEVE en giftige wolk. In het advies van de VRR wordt onderstreept dat de worst case scenario's voor het spoor het ontstaan van een BLEVE of giftige wolk zijn. De mogelijke maatregelen teneinde de zelfredzaamheid en de beheersbaarheid te bevorderen zullen zich dan ook voornamelijk op deze scenario's moeten richten. Afhankelijk van de situatie en de inrichting van de omgeving kan het handelingsperspectief per scenario verschillen. In de rapportage worden de handelingsperspectieven per ongevalsscenario weergegeven. In het advies van de VRR zijn onder andere omgevingsmaatregelen, bouwkundige maatregelen, installatietechnische maatregelen en organisatorische maatregelen aangegeven. Aan de hand van deze onderwerpen zijn de te nemen maatregelen nader toegelicht in de rapportage. Kortheidshalve wordt hiervoor verwezen naar bijlage 11 en 13, hieronder worden enkele voorbeelden uitgelicht.

- Omgevingsmaatregelen zijn bijvoorbeeld gericht op de bereikbaarheid en de aanwezigheid van voldoende bluswater en het voorkomen dat kwetsbare objecten (zoals het kinderdagverblijf) binnen de 100% letaliteitscontour wordt gesitueerd. Het bouwplan ziet erop toe dat het kinderdagverblijf en andere kwetsbare objecten zich op een afstand groter dan 140 meter van het spoor (en daarmee niet binnen de 100% letaliteitscontour) bevinden.
- Bouwkundige maatregelen hebben onder meer betrekking op vluchtwegen en ontsnappingsmogelijkheden voor aanwezige personen ten tijde van een ongeval. Hier is voldoende aandacht voor in het bouwkundig ontwerp. De te realiseren gebouwen met een verblijfsgebied-vloer hoger dan 70 meter boven maaiveld zullen conform de 'Handreiking brandveiligheid in hoge

gebouwen' van de SBR worden geconstrueerd. Ook zal worden voldaan aan het document “Rotterdamse Brandveiligheidsvisie voor hoogbouw”.

- Bij installatietechnische maatregelen kan gedacht worden aan de mogelijkheid om deuren, ramen, ventilatieopeningen en luchtverversingssystemen af te sluiten, zodat een gebouw geschikt is om enkele uren in te schuilen in geval van een giftige wolk. In de planregels van dit bestemmingsplan is een voorwaardelijke verplichting opgenomen die toeziet op uitschakelbare mechanische ventilatie.
- Organisatorische maatregelen hebben betrekking op hoofdzakelijk voorlichting en informeren van de bevolking over hoe te handelen tijdens een calamiteit, alsmede het opstellen van adequate ontruimings- en alarmeringsplannen. Ook deze maatregelen worden in acht genomen.

Kosteneffectiviteit

Op basis van het gemeentelijk beleid zal een afweging gemaakt moeten worden van de kosteneffectiviteit van de te nemen maatregelen. Hierbij kan gesteld worden dat de verplaatsing van de betreffende risicobron -het spoor- niet als realistisch kan worden beschouwd. Dit is dan ook geen kosteneffectieve maatregel. Uitsluitend voor de beoogde ontwikkeling van RISE is het toepassen van maatregelen aan de bron bijvoorbeeld eveneens niet kosteneffectief.

Het ontwerp van RISE houdt rekening met de onder andere door de VRR aangedragen maatregelen. Alle maatregelen die redelijkerwijs nodig en mogelijk zijn zullen worden getroffen. Veiligheid is van groot belang bij de uitwerking van het ontwerp, en zal op adequate wijze worden geïntegreerd. Hiermee zullen de gevolgen ingeval van een ramp zoveel mogelijk worden beperkt.

Resume groepsrisicoverantwoording

Ten aanzien van het spoor worden bij RISE voldoende maatregelen getroffen om het verhoogde groepsrisico als verantwoord te beschouwen. Bronmaatregelen zijn in voorliggende situatie niet redelijkerwijs mogelijk. Daarnaast is sprake van een zeer stedelijke locatie, en is het spoor reeds deels verdiept/ondertunneld, waardoor dit al tot enige afscherming van de risicobron leidt. Daarnaast wordt het aspect externe veiligheid op integrale wijze meegenomen in het ontwerp. De mogelijke effecten zullen zoveel mogelijk worden beperkt, en er zal zorg worden gedragen dat ingeval van een ramp op adequate wijze gehandeld kan worden.

Benadrukt wordt dat de ontwikkeling van RISE van groot maatschappelijk belang kan worden geacht. Het realiseren van een groot woningbouwprogramma, waar een sterke behoefte aan is, op een reeds stedelijke locatie, past binnen de doelstelling van Rotterdam om de groei van de stad middels verdichting te accommoderen.

Conclusie
Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor de vaststelling van dit bestemmingsplan.

6.6 Geluid

Bij het ontwikkelen van een nieuw ruimtelijk plan is het belangrijk rekening te houden met geluidsbronnen en de mogelijke hinder of overlast daarvan voor mensen. De basis voor het beoordelen van geluid is de Wet geluidhinder en de Luchtvaartwet. In deze wetten liggen normen vast voor geluid afkomstig van de industrie, weg- en spoorwegverkeer en luchtvaartverkeer.
Volgens de Wet ruimtelijke ordening dient in het kader van goede ruimtelijke ordening sprake te zijn van een goede leefkwaliteit, of leefomgevingskwaliteit. Deze begrippen zijn niet duidelijk omlijnd en kennen vele invalshoeken. Met betrekking tot geluid betekent het echter dat niet alleen gekeken wordt naar de geluidsbronnen genoemd in de Wet geluidhinder, maar ook naar niet wettelijke geluidsbronnen zoals scheepvaart, tramverkeer, 30 km/uur wegen, parkeervoorzieningen. Hierbij wordt het geluidsniveau in beeld gebracht. In de Wet geluidhinder staan de geluidsgevoelige bestemmingen genoemd waarvoor maximaal toelaatbare geluidsbelastingen gelden, maar ook hier geldt dat in het kader van een goede ruimtelijke ordening gekeken moet worden naar bestemmingen, die in de Wet geluidshinder niet als geluidsgevoelig zijn aangemerkt, maar dit wel kunnen zijn.

Rotterdams beleid
In het bestemmingsplan wordt een opsomming van geluidsgevoelige bestemmingen en eventueel nieuwe

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

Relatie tot plangebied
De beoogde ontwikkeling betreft de realisatie van woningen, aldus geluidgevoelige bestemmingen, in een stedelijk gebied met enkele drukke wegen in de omgeving. Tevens bevindt de beoogde ontwikkeling zich binnen de geluidzone van het nabijgelegen spoortraject en meerdere tramlijnen. Het betreft een geluidbelaste locatie, waarbij in deze paragraaf nader aandacht wordt geschonken aan de geluidbelasting ter plaatse van de beoogde woningen.

Conform de Wet geluidhinder worden woningen geclassificeerd als geluidgevoelig, waarbij het van belang is om de optredende geluidbelasting ter plaatse van de gevels van de beoogde woningen in beeld te brengen.

Wegverkeerslawaai

In artikel 74 van de Wet geluidhinder (Wgh) is aangegeven hoe breed de geluidzone (het onderzoeksgebied) langs wegen is. Deze breedte hangt af van het aantal rijstroken en of de weg in stedelijk dan wel buitenstedelijk gebied ligt. Voor de in de omgeving van het woningbouwplan gelegen wegen geldt (aangezien het wegen zijn met een/twee rijstroken dan wel drie of meer rijstroken binnen de bebouwde kom) een zone van respectievelijk 200 en 350 meter. De Wgh stelt geen eisen ten aanzien van 30 km/uur-wegen.

Voor de geluidbelasting ten gevolge van wegverkeer op gevels van woongebouwen binnen een geluidzone geldt volgens de Wgh een voorkeursgrenswaarde van Lden = 48 dB. Deze geluidbelasting is inclusief aftrek conform artikel 3.4 van het Reken- en Meetvoorschrift geluid 2012. De gemeentelijke overheid is in een aantal situaties bevoegd om van deze waarde van 48 dB af te wijken en een hogere grenswaarde vast te stellen tot een maximum van 53 dB respectievelijk 63 dB. De maximum grenswaarde van 53 dB is van toepassing indien sprake is van een buitenstedelijk gebied of van een auto(snel)weg; de maximum grenswaarde van 63 dB geldt indien sprake is van een binnenstedelijk gebied. In de onderhavige situatie is sprake van binnenstedelijk gebied en geldt derhalve de maximum grenswaarde van 63 dB.

Opgemerkt wordt dat ook trambanen doorgaans als wegverkeerslawaai worden beschouwd. Dit is ook in lijn met het gemeentelijk geluidbeleid waarin wordt gesteld dat als de trambaan zich binnen de geluidzone van een naastgelegen weg bevindt en er geen gebouwen tussen de trambaan en de weg staan, sprake is van een gezamenlijke verkeersstroom. In het onderzoek is het wegverkeerslawaai dan ook inclusief tramverkeer beschouwd.

Railverkeerslawaai

De nabijgelegen spoorlijn betreft een (hoofd)spoorweg die is aangegeven op de geluidplafondkaart, waarvoor de omvang van de geluidzone in artikel 1.4a Besluit geluidhinder is geregeld. De breedte van de zone is afhankelijk van de hoogte van het geluidproductieplafond. Het meest nabijgelegen geluidproductieplafond bedraagt 61 dB, waarvoor de zonebreedte 300 meter bedraagt. Hiermee is de beoogde ontwikkeling binnen de geluidzone van railverkeerslawaai gesitueerd.

Conform de Wgh betreft de voorkeursgrenswaarde voor de geluidbelasting vanwege een spoorweg ter hoogte van een geluidgevoelige bestemming volgens artikel 4.9 lid 1 van het Besluit geluidhinder (hierna: Bgh) 55 dB Lden. Omdat het nog niet geprojecteerde woningen in een stedelijk gebied betreft, kan volgens artikel 4.10 Bgh een hogere waarde voor de geluidbelasting vanwege een bestaande spoorweg van maximaal 68 dB worden toegestaan.

Aspect	Voorkeursgrenswaarde (dB)	Maximale grenswaarde (dB)
Wegverkeerslawaai	48	63
Railverkeerslawaai	55	68

Figuur 6.3: Grenswaarden weg- en railverkeerslawaai (zoals van toepassing voor het plangebied)

Hogere waarden

Conform artikel 110a lid 5 Wgh kan een hogere waarde verleend worden indien de toepassing van maatregelen gericht op het terugbrengen van de geluidbelasting ten gevolge van een weg van de gevel van de betrokken woningen tot de ten hoogste toelaatbare geluidbelasting onvoldoende doeltreffend zal zijn dan wel overwegende bezwaren ontmoet van stedenbouwkundige, verkeerskundige, vervoerskundige, landschappelijke of financiële aard.

Cumulatie

Ingevolge artikel 110a, lid 6 van de Wgh moet bij de vaststelling van hogere waarden rekening worden gehouden met cumulatie van geluid ten gevolge van andere relevante geluidbronnen. De Wgh bepaalt dat een hogere waarde alleen wordt vastgesteld, voor zover de gecumuleerde geluidbelasting in een bepaalde situatie niet leidt tot een naar het oordeel van burgemeester en wethouders onaanvaardbare geluidbelasting. In de Wgh is echter niet geregeld in welke situatie sprake is van een onaanvaardbare geluidbelasting.

Dove gevels

De geluidnormen uit de Wgh zijn niet van toepassing op dove gevels. Onder een dove gevel wordt volgens artikel 1b van de Wgh verstaan: "Een bouwkundige constructie waarin geen te openen delen aanwezig zijn en met een in NEN 5077 bedoelde karakteristieke geluidwering, die ten minste gelijk is aan het verschil tussen de geluidsbelasting van die constructie en 33 dB onderscheidenlijk 35 dB(A)" of "Een bouwkundige constructie waarin alleen bij uitzondering te openen delen aanwezig zijn, mits die delen niet direct grenzen aan een geluidsgevoelige ruimte". In situaties waarbij de maximaal toegestane wettelijke grenswaarde(n) worden overschreden, bestaat daarmee toch een mogelijkheid om de bouw van nieuwe geluidgevoelige bestemmingen te realiseren als deze wordt voorzien van een zogenaamde "dove gevel".

Gemeentelijk beleid hogere grenswaarden

Een hogere waardenprocedure is van toepassing bij een overschrijding van de voorkeursgrenswaarde en een onderschrijding van de maximaal te verlenen hogere grenswaarde ten gevolge van wegverkeerslawaai bij de realisatie van een woning, of een ander geluidgevoelig gebouw of terrein. Het beleid van de gemeente Rotterdam inzake het verlenen van hogere grenswaarden (ontheffing) is opgenomen in het 'Ontheffingsbeleid Wet geluidhinder' (december 2006). Het beleid stelt voorwaarden aan de akoestische aspecten van het woningbouwproject en vormt het toetsingkader voor de beoordeling van deze hogere waardenbesluiten. Uitgangspunt daarbij is dat met nieuwe ruimtelijke plannen een goede leefomgevingskwaliteit voor bewoners moet worden gerealiseerd. Daarbij is van belang om op te merken dat het gemeentelijke ontheffingsbeleid zich uitsluitend richt op woningen. Op andere geluidgevoelige objecten, zoals ziekenhuizen en scholen, is het ontheffingsbeleid niet van toepassing.

Het gemeentelijk ontheffingsbeleid is gericht op het toepassen van zowel bronmaatregelen, als overdrachtsmaatregelen als maatregelen bij de ontvanger. Bij overschrijding van de voorkeursgrenswaarde wordt eerst onderzocht of bronmaatregelen (zoals 'stil' asfalt of snelheidsbeperking) mogelijk zijn en vervolgens of overdrachtsmaatregelen (zoals schermen en wallen) mogelijk zijn. In de praktijk blijken deze maatregelen vaak niet uitvoerbaar of leiden deze niet tot het gewenste resultaat. Als dit het geval is dienen maatregelen bij de ontvanger onderzocht te worden, zoals een nadere beschouwing van de situering en de indeling van de woningen.

Als één van de harde criteria in het ontheffingsbeleid geldt dat realisatie van een woning gepaard gaat met minimaal één geluidluwe gevel en geluidluwe buitenruimte. De meeste woningen in het plan hebben een ruimte die bedoeld is als buitenruimte. Als er geen buitenruimte aanwezig is, wordt met de aanwezigheid van een geluidluwe gevel voldoende kwaliteit gerealiseerd. Als een woning meerdere

buitenruimten heeft, is het voldoende als één buitenruimte is gelegen aan de geluidluwe zijde. In onderstaande figuur zijn de hoogst toelaatbare geluidbelastingen ten gevolge van weg- en railverkeer voor geluidluwe gevels en buitenruimten opgenomen.

Geluidbron	Grenswaarde 'geluidluw'	Toelichting
Wegverkeer	53 dB	Toetsing vindt plaats voor het totaal van alle wegen, na aftrek ex artikel 3.4 Rmg 2012
Spoor-, tram- en metroverkeer	55 dB	Toetsing vindt plaats voor het totaal van alle trajecten

Figuur 6.4: Geluidluwe gevel- en buitenruimte

In dit geval bedraagt de hoogst toelaatbare geluidbelasting aan geluidluwe gevels en buitenruimten voor weg- en railverkeerslawaai respectievelijk 53 dB (inclusief aftrek ex artikel 3.4 Rmg) en 55 dB.

Naast criteria voor de beperking van geluidhinder zijn enkele overige overwegingen in het geluidbeleid opgenomen. Zo moet de geluidhinder ter plaatse van geluidluwe gevels als gevolg van parkeren op binnenterreinen worden voorkomen, en moet aandacht worden geschonken aan de geluidbelasting ten gevolge van wegverkeer over 30 km/uur-wegen, ondanks dat de Wet geluidhinder hiervoor een uitzondering kent.

Tot slot wordt opgemerkt dat indien niet aan de voorwaarden uit het beleid kan worden voldaan gemotiveerd af kan worden geweken van het gemeentelijk geluidbeleid. Daarbij zal wel gezocht moeten worden naar alternatieve oplossingen. Bij het ontbreken van een geluidluwe buitenruimte kan daarbij bijvoorbeeld een gemeenschappelijke geluidluwe buitenruimte gerealiseerd worden.

Beoordeling

Weg- en railverkeerslawaai

Ten behoeve van de beoogde ontwikkeling is door Peutz akoestisch onderzoek uitgevoerd, deze is opgenomen als Bijlage 14 Akoestisch onderzoek weg- en railverkeer. Uit het akoestisch onderzoek volgt dat de voorkeursgrenswaarde van 48 dB en 55 dB voor respectievelijk wegverkeer en railverkeer ter plaatse van de beoogde woningen ten gevolge van weg- en railverkeerslawaai wordt overschreden. De maximale ontheffingswaarde van respectievelijk 63 dB en 68 dB voor weg- en railverkeer wordt niet overschreden.

Uit het voornoemde akoestisch onderzoek volgt dat er hogere waarden verleend moeten worden ten gevolge van weg- en railverkeerslawaai. In onderstaande figuren zijn de hogere waarden voor het aantal woningen per bron weergegeven.

	Aantal woningen waar een hogere waarde voor wegverkeer voor wordt verzocht per toren						
	COOLSINGELTOREN		HOFPLEINTOREN		WEENATOREN		
Geluidbelasting waarop wordt verzocht hogere waarden te verlenen :	Coolsingel	Hofplein	Pompenburg	Hofplein	Haagseveer	Pompenburg	Hofplein
53 dB	163	70	97	297	60	177	167
55 dB	20	81	0	87	14	43	84
57 dB	22	52	0	63	0	17	0
59 dB	7	0	0	0	0	3	0
61 dB	0	0	0	0	0	0	0
totaal:	**211**	**204**	**97**	**447**	**74**	**240**	**251**

Figuur 6.5: Hogere waarden wegverkeer

	Aantal woningen met een hogere waarde voor railverkeer per toren	
Geluidbelasting waarop wordt verzocht hogere waarden te verlenen :	HOFPLEINTOREN	WEENATOREN
57 dB	125	59
59 dB	0	124
61 dB	0	0
63 dB	0	0
65 dB	0	0
totaal:	**125**	**183**

Figuur 6.6: Hogere waarden railverkeer

Voordat het college van burgemeester en wethouders hogere waarden kan verlenen, dient eerst onderzocht te worden of door het treffen van stedenbouwkundige maatregelen (indeling bouwplan, situering geluidgevoelige bestemmingen), bron- of overdrachtsmaatregelen, dan wel (bouwkundige) maatregelen bij de ontvanger aan de voorkeursgrenswaarde kan worden voldaan. In het akoestisch onderzoek zijn de mogelijke maatregelen om de geluidbelasting te reduceren nader onderzocht.

Daaruit volgt dat bron- en overdrachtsmaatregelen onvoldoende effectief of niet uitvoerbaar zijn om de geluidbelasting vanwege weg- en railverkeer tot de voorkeursgrenswaarde te beperken. In voorliggende situatie zijn maatregelen aan de woningen het meest kansrijk.

Zonder maatregelen beschikt niet iedere woning over een geluidluwe gevel. In het ontwerp zal rekening worden gehouden met de hoge geluidbelasting. Hierbij zal worden aangesloten op de eisen conform het beleid inzake het verlenen van hogere waarden van de gemeente Rotterdam. Opgemerkt wordt dat voor de woningen die zelf niet beschikken over een geluidluwe gevel overwegend sprake is van een relatief beperkte overschrijding van de waarde van 53 dB als gevolg van wegverkeer. Om het wooncomfort te vergroten, kunnen de bewoners die niet beschikken over een appartement met een geluidluwe gevel gebruik maken van de gemeenschappelijke geluidluwe buitenruimtes. De ontwikkeling voorziet in het realiseren van gemeenschappelijke geluidluwe buitenruimtes met een oppervlakte van circa 930 m^2 bvo (exclusief daktuin van het kinderdagverblijf). Inclusief de daktuin van het kinderdagverblijf, welke gedeelten van de dag ook toegankelijk is voor bewoners, gaat het om een oppervlakte van circa 1.200 m^2 bvo. In deze geluidluwe gebieden kunnen bewoners van de Hofpleintoren en Weenatoren verblijven. De bewoners van de Coolsingeltoren kunnen hoogstwaarschijnlijk gebruik maken van het dakterras boven het hotel (Stadhuiszijde). Bovendien wordt in het ontwerp rekening gehouden met de situering van geluidgevoelige functies. Niet-geluidgevoelige functies worden zoveel mogelijk aan de meest geluidbelaste geveldelen gesitueerd en woningen worden pas vanaf de 8e bouwlaag toegestaan. Thans worden de toe te passen maatregelen nader uitgewerkt. Overigens is het toepassen van dove gevels, aangezien de maximale ontheffingswaarden niet wordt overschreden, niet benodigd in voorliggende situatie. Tot slot wordt opgemerkt dat, indien het niet mogelijk blijkt te zijn om aan de voorwaarden uit het gemeentelijk geluidbeleid te voldoen en het niet mogelijk is om alternatieve oplossingen te treffen, het gemeentelijk geluidbeleid tevens mogelijkheden biedt om hier gemotiveerd van af te wijken. In voorliggende situatie worden echter maatregelen getroffen. De beoogde woningen worden voorzien van balkons met een gesloten balustrade en een geluidsabsorberend plafond. Een klein deel van de woningen beschikt na het treffen van deze maatregelen, ondanks dat de geluidbelasting ter plaatse van

de gevels van deze woningen wel met circa 2 dB is gereduceerd, net niet over een geluidluwe gevel. Verdere maatregelen aan de woningen worden echter niet wenselijk dan wel haalbaar geacht. Derhalve wordt vorozien in alternatieve oplossingen in de vorm van gemeenschappelijke buitenruimten. Hiermee is afwijking van de methodiek die is opgenomen in het gemeentelijk beleid dan ook niet aan de orde, namelijk het volgen van het proces van 'ambitie – afwijken – motivatie – compensatie'. Met de beoogde invulling wordt een goed woon- en leefklimaat nagestreefd.

Een hogere grenswaarde kan wettelijk alleen worden verleend als de gecumuleerde geluidbelasting niet leidt tot een onaanvaardbare geluidbelasting. In welke gevallen sprake is van een onaanvaardbare gecumuleerde geluidbelasting wordt niet in de Wet geluidhinder vastgelegd. In de voorliggende situatie is voor de afzonderlijke geluidbronnen geen sprake van een overschrijding van de maximale ontheffingswaarde. Een relatief hoge gecumuleerde geluidbelasting op een dergelijke stedelijke locatie is niet ongebruikelijk. Bovendien zullen de beoogde woningen wat betreft het binnenniveau voldoen aan de nieuwbouweisen uit het Bouwbesluit 2012.

Horecalawaai

Opgemerkt wordt dat naast weg- en railverkeerslawaai, ook een beoordeling ten aanzien van horecageluid heeft plaatsgevonden. De relevante onderzoeken worden toegelicht in paragraaf 6.8 Milieuzonering. Voor een toelichting op horecalawaai wordt dan ook verwezen naar deze paragraaf.

Gecumuleerde geluidbelasting

De optredende geluidbelasting als gevolg van weg- en railverkeerslawaai ter plaatse van de gevel met woningen van RISE is maximaal 62 dB (exclusief aftrek) voor wegverkeerslawaai en 59 dB voor railverkeerslawaai. De cumulatieve geluidbelasting van deze bronnen tezamen is maximaal 64 dB. Het grootste aandeel hiervan is wegverkeerslawaai. De maximale geluidbelasting door de in de omgeving aanwezige horeca is berekend op maximaal 57 dB etmaalwaarde. De nieuwe horeca binnen het plangebied RISE is ondergeschikt aan de geluidbelasting van bestaande horeca in de omgeving en draagt niet bij aan een toename van de gecumuleerde geluidbelasting.

Onderbouwing aanvaardbaar woon- en leefklimaat

Rotterdam heeft vanwege de behoefte aan woningen te maken met een verdichtingsopgave. 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. Conform de Nota van Uitgangspunten is het wenselijk op de betreffende locatie in horeca te voorzien. De ruimte voor nachthoreca staat namelijk onder druk in de binnenstad. RISE biedt kansen om nieuwe, zorgvuldig ingepaste ruimten voor nachthoreca toe te voegen aan het aanbod. Het plangebied aan het Hofplein is zowel in de Koersnota Geluid als de Uitwerking OVI Gebied Binnenstad benoemd als locatie waar het interactiemilieu kan worden versterkt en waar nieuw nachtleven kan worden toegevoegd. Horeca is een belangrijke en onmisbare functie voor verblijven en ontmoeten op deze locatie. Er ontstaat een levendige plint op de locatie, waarmee kwaliteit aan het gebied wordt toegevoegd. Om te voorkomen dat er een knelpunt ontstaat tussen horeca en woningbouw wordt - conform de Koersnota - nadrukkelijk rekening gehouden met het karakter van de plek en de directe omgeving en worden woningen in de Rotterdamse Laag niet toegestaan.

De gecumuleerde geluidbelasting bedraagt in dit geval maximaal 64 dB. Het grootste aandeel hiervan is wegverkeerslawaai. De maximale geluidbelasting door de in de omgeving aanwezige horeca is berekend op maximaal 57 dB etmaalwaarde. De nieuwe horeca binnen het plangebied is ondergeschikt aan de geluidbelasting van bestaande horeca en draagt niet bij aan een toename van de gecumuleerde geluidbelasting. De geluidwerende voorzieningen zijn daarom ook afgestemd op de gecumuleerde geluidbelasting als gevolg van weg- en railverkeerslawaai.

Opgemerkt wordt dat in een stedelijke omgeving een dergelijke gecumuleerde geluidbelasting niet ongebruikelijk is. Het betreft immers een binnenstedelijke ontwikkeling nabij diverse geluidsbronnen, waar sprake is van reuring en derhalve een hogere geluidbelasting aanvaardbaar wordt geacht dan in een typische woonwijk. Vanwege de relatief hoge geluidbelasting worden woningen pas vanaf de 8^{e} verdieping toegestaan. Daarnaast wordt voorzien in een geluidluwe daktuin, zodat alle bewoners de mogelijkheid krijgen om gebruik te maken van een geluidluwe buitenruimte. Aangezien in de regels een koppeling wordt gelegd met het hogere waardenbesluit en deze maatregel daarin is opgenomen, is

geborgd dat hier invulling aan wordt gegeven. Daarnaast wordt gestreefd om kwalitatief hoogwaardige woningen te realiseren, waarmee een prettig woon- en leefklimaat ter plaatse van de beoogde woningen wordt nagestreefd. De geluidwering van de gevel wordt bepaald op basis van de maatgevende bron. In dit geval is het weg- en railverkeer maatgevend en is het geluid van horeca daaraan ondergeschikt. Vanwege de te treffen maatregelen zal aan de eisen uit het Bouwbesluit 2012 worden voldaan. In het kader van de omgevingsvergunning voor het aspect bouwen zal dit worden aangetoond. Gezien voorgaande is een aanvaardbaar akoestisch binnenniveau gewaarborgd. Daarnaast is geborgd dat omwonenden en de bewoners van RISE niet worden geconfronteerd met een te hoge geluidbelasting vanwege de terrassen. Op de verbeelding behorend bij dit bestemmingsplan zijn immers de locaties van de horeca en terrassen opgenomen, waarbij in de planregels is vastgelegd dat uitsluitend op deze locaties in horeca en daarbij behorende terrassen mag worden voorzien. Tevens is vastgelegd welk type horeca per locatie wordt toegestaan. De geluidwerende functies is met de gehanteerde uitgangspunten zodanig dat de horeca niet leidt tot een verhoging van het binnenklimaat. Het horecageluid is immers ondergeschikt aan het weg- en railverkeerslawaai.

Conclusie
Als gevolg van weg- en railverkeerslawaai is sprake van relatief hoge geluidbelastingen ter plaatse van de gevels van de beoogde ontwikkeling. Voor de beoogde ontwikkeling zullen derhalve hogere waarde verleend moeten worden. In het ontwerp zal rekening worden gehouden met de hoge geluidbelasting. Hierbij zal worden aangesloten op de eisen conform het beleid inzake het verlenen van hogere waarden van de gemeente Rotterdam.

6.7 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.

Relatie tot plangebied
In het kader van de beoogde ontwikkeling is door Peutz een onderzoek uitgevoerd naar het effect van de ontwikkeling van nieuwbouw op de luchtkwaliteit ter plaatse. De beoogde ontwikkeling kan namelijk van invloed zijn op de luchtkwaliteit in de omgeving door een verandering van het aantal verkeersbewegingen. Het effect van de beoogde ontwikkeling op de lokale luchtkwaliteit dient dan ook beoordeeld te worden.

De onderzoeksresultaten zijn opgenomen in Bijlage 15 Onderzoek luchtkwaliteit en worden hieronder samenvattend besproken.

Uit de resultaten van het onderzoek volgt dat:

- zowel in 2033 zonder de realisatie van de beoogde ontwikkeling als in 2033 na planrealisatie geen sprake is van overschrijding van grenswaarden voor de stoffen NO_2, PM_{10} en $PM_{2,5}$;
- aangezien de toename van de concentraties van voornoemde stoffen minder bedraagt dan 3% van de grenswaarden sprake is van een 'niet in betekenende mate bijdragen' (NIBM) van het plan.

De beoogde ontwikkeling omhelst ook maatschappelijke functies, zoals beschermd wonen en/of een kinderdagverblijf. Er is echter geen sprake van de ligging binnen 300 of 50 meter van respectievelijk rijkswegen of provinciale wegen. In de "Beleidsregel buitenklimaat: Luchtkwaliteit bij scholen en kinderdagverblijven" is tevens vastgelegd dat voor een nieuwe kinderopvang binnen 100 meter vanaf een rijksweg en binnen 50 meter vanaf een drukke stedelijke weg een nee-tenzij benadering geldt. De beoogde kinderopvang is aan de zijde van de Doelstraat georiënteerd, en bevindt zich niet binnen 100 of 50 meter vanaf respectievelijk een rijksweg of drukke stedelijke weg. Daarnaast wordt overal aan de van toepassing zijnde grenswaarden voor luchtkwaliteit voldaan. Geconcludeerd kan worden dat het aspect luchtkwaliteit geen belemmeringen voor de beoogde ontwikkeling oplevert. Na de realisatie van de beoogde ontwikkeling is sprake van een goede ruimtelijke ordening.

Conclusie
Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de vaststelling van dit bestemmingsplan.

6.8 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.

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

Relatie tot plangebied
Het plangebied van dit bestemmingsplan geldt in het Rotterdamse beleid als een 'gemengd gebied'. In deze gebieden kunnen - mede conform het bestemmingsplan "Lijnbaankwartier - Coolsingel" - bedrijven in milieucategorie 3 in principe als passend worden gezien, mits deze een redelijke afstand tot de woonbebouwing hebben.

Bedrijfsactiviteiten binnen het plangebied

Binnen het plangebied wordt bedrijvigheid tot ten hoogste categorie 2 toegestaan van de bedrijvenlijst. Veelal zijn deze bedrijven toegestaan op de begane grond, waarboven wordt gewoond, of in op zichzelf staande gebouwen. In de praktijk laten deze functies zich door de beperkte omvang in het algemeen zonder problemen combineren met woningen, of zijn problemen goed te voorkomen/verhelpen door het nemen van maatregelen.

Met het bestemmingsplan worden horeaca-activiteiten toegestaan. De impact van de beoogde horeca binnen het plangebied is onderzocht. Het onderzoek is opgenomen in in Bijlage 16 Akoestisch onderzoek horecageluid RISE met bijbehorende Bijlage 17 Addendum akoestisch onderzoek horecageluid RISE. Zowel ter plaatse van nieuwe als bestaande woningen is het geluidseffect bepaald. Het onderzoek is opgesteld om inzichtelijk te maken of de functies horeca en wonen vanuit akoestisch perspectief verenigbaar zijn.

In het onderzoek zijn aannames gedaan over welk type horeca in welke ruimten komt en over de te hanteren exploitatie geluidniveaus van de horeca, de opbouw van de gevels en de omvang van de terrassen. Uit het onderzoek volgt dat horecavestingen en terrassen goed te combineren zijn met de geplande nieuwe woningen in de torens van RISE. Aan de grenswaarden vanuit het Activiteitenbesluit kan worden voldaan. Voor wat betreft de bedrijfsactiviteiten binnen het plangebied, kan dan ook gesproken worden van een akoestisch goed woon- en leefklimaat. Bij de uitwerking van dit bestemmingsplan, zijn de in het onderzoek gehanteerde horecalocaties, typen horeca en maximale omvang van terassen vastgelegd op de verbeelding in combinatie met de regels. Zodoende is een goed woon- en leefklimaat ook planologisch geborgd. Hierna wordt onder het kopje 'Geluid van horeca' nader op de impact van deze activiteiten ingegaan en worden ook de effecten van de beoogde horeca op bestaande woningen nader toegelicht.

Activiteiten in de omgeving van het plangebied

Nabij het plangebied, gelegen aan de Haagseveer, Doelstraat en Doelwater is het bestaande gebouw bestemd als 'Centrum – 1' waarbinnen dezelfde functies mogelijk zijn al waar voorliggend bestemmingsplan in voorziet. Ter plaatse zit in de huidige situatie het Hoofdbureau Politie Eenheid Rotterdam gevestigd (behorend tot milieucategorie 2 en een te hanteren richtafstand van 10 meter). De nieuwe woningen binnen RISE voldoen aan deze richtafstand.

Ten zuiden van het plangebied bevindt zich onder andere het Stadhuis van Rotterdam en het Vraagwijzer Centrum, binnen de bestemming 'Maatschappelijk – 2'. Zowel het Vraagwijzer Centrum als het Stadhuis van Rotterdam vallen binnen de categorie 'Openbaar bestuur, Overheidsdiensten en

Sociale Verzekeringen' en de subcategorie 'openbaar bestuur (kantoor e.d.)' (SBI-code 2008 84). Deze subcategorie valt onder milieucategorie 1, waarvoor binnen gemengd gebied een richtafstand van 0 meter wordt gehanteerd.

Geluid van horeca activiteiten

Vanwege de effecten van horeca in de omgeving van het plangebied en het toestaan van horeca binnen het plangebied, zijn akoestische onderzoeken uitgevoerd. De resultaten zijn opgenomen in de volgende rapportages:

- enerzijds in Bijlage 18 voor wat betreft het effect van geluid afkomstig van (bestaande) horeca in de omgeving op het plangebied en;
- anderzijds in Bijlage 16 en Bijlage 17 voor wat betreft het effect van de (toekomstige) horeca die binnen het plangebied zelf beoogd is.

Geluid afkomstig van horeca in de omgeving van RISE

Vanwege de in de omgeving aanwezige horeca is een akoestisch onderzoek uitgevoerd. Deze horecagelegenheden brengen muziekgeluid ten gehore op verschillende volumes in de dag-, avond- en nachtperiode en exploiteren daarnaast een terras. In het onderzoek van Peutz (zie bijlage 18) wordt ingegaan op de te verwachten geluidniveaus ter hoogte van de beoogde woningen. De horecagelegenheden die zijn gevestigd aan het Stadhuisplein en de Kruiskade betreffen voor een zeer groot deel nachthorecagelegenheden, waar in met name de avond- en nachtperiode muziek ten gehore wordt gebracht op een hoog volume van 100 tot 110 dB(A), afhankelijk van de gelegenheid. Daarnaast zijn de terrassen op het Stadhuisplein en de Kruiskade in de nachtperiode op weekendavonden tot uiterlijk 02:00 uur bezet met ten hoogste respectievelijk 1750 en 450 personen. De nachtperiode is hiermee maatgevend voor de te verwachten geluidniveaus ter hoogte van de gevels van Rise.

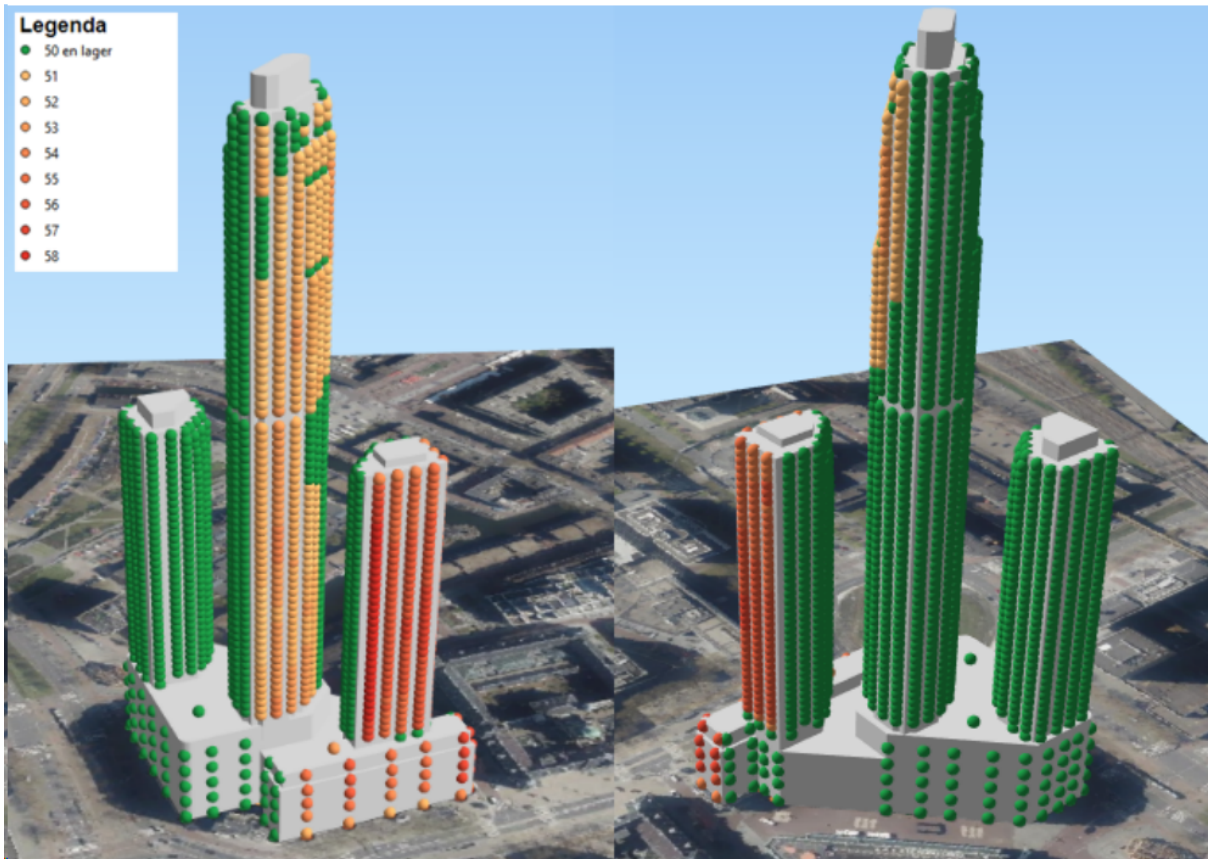
In eerder door Peutz uitgevoerd onderzoek zijn de uitgangspunten wat betreft muziekgeluid in de verschillende horecagelegenheden en stemgeluid op de terrassen uitgebreid beschouwd en vastgelegd in een rapportage (zie ook bijlage 18 voor een toelichting hierop). In deze rapportage wordt voor de gelegenheden aan het Stadhuisplein rekening gehouden met een relatief zware geluidisolatie door middel van een nieuw te realiseren gevel. Voor de gelegenheden aan de Kruiskade wordt in genoemd rapport geen aanvullende geluidisolatie voorgeschreven, maar wordt voor enkele gelegenheden wel een overschrijding van de grenswaarden uit het Activiteitenbesluit milieubeheer berekend ter hoogte van nabijgelegen woningen.

In het onderzoek naar geluid van horeca in de omgeving (het betreft bijlage 18) wordt uitgegaan van:

- realisatie van de nieuwe gevel bij de horecagelegenheden aan het Stadhuisplein;
- (muziek)geluidemissie van de horecagelegenheden aan de Kruiskade waarmee wordt voldaan aan het Activiteitenbesluit milieubeheer ter hoogte van de meest nabijgelegen woningen;
- volledig bezette terrassen bij de horecagelegenheden.

Uit de onderzoeksresultaten blijkt het volgende.

Voor het geluid van horeca in de omgeving wordt ter hoogte van de gevels van RISE een invallend geluidniveau ten gevolge van de horecagelegenheden berekend van ten hoogste circa 47 dB(A) in de nachtperiode, overeenkomend met 57 dB(A)-etmaalwaarde (dit betreft gezamenlijke geluidbelasting ten gevolge van de verschillende horeca-activiteiten in de omgeving). Dit geluidniveau wordt berekend ter hoogte van de gevel van de woningen in de Coolsingeltoren (zijde Coolsingel) op een hoogte van 143 meter en ook ter hoogte van de zuidgevel van de (hotel)plint onder de Coolsingeltoren op een hoogte van 21 meter. In onderstaande figuur worden de optredende etmaalwaarde per toetspunt weergegeven.



Figuur 6.7: Etmaalwaarde per beoordelingspositie (exclusief muziektoeslag) (Bron: Akoestisch onderzoek Peutz, zie bijlage 18)

Uit figuur 6.7 volgt dat de hoogste geluidbelasting optreedt ter plaatse van de toren aan de Coolsingel en de Hofpleintoren. Ter plaatse van de overige torens bedraagt de geluidbelasting minder dan 50 dB (A)-etmaalwaarde. Dit geldt ook voor de achterzijde van de torens.

Op basis van de rekenresultaten dient de geluidisolatie te worden bepaald die benodigd is om in de woningen te kunnen voldoen aan een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Het invallende geluidniveau dient met tenminste 22 dB(A) te worden gereduceerd om tot de vereiste binnenwaarde van 35 dB(A) te komen. Bij de verdere uitwerking van de plannen wordt hier rekening mee gehouden (zie ook de toelichting op het binnenniveau in paragraaf 6.6).

Geluid afkomstig van horeca binnen RISE

In het akoestisch onderzoek voor horecageluid binnen het plangebied (zie bijlage 16 en 17) is uitgegaan van de invulling met horeca en daarbij behorende terrassen op een aantal locaties. Als de terrassen geen overdekte en/of verwarmde terrassen zijn, is een beoordeling aan grenswaarden uit het Activiteitenbesluit formeel niet aan de orde. Desondanks is hier in het akoestisch onderzoek aandacht aan besteed.

Uit het akoestisch onderzoek volgt dat, zowel bij de nieuwe woningen als bij de bestaande woningen, aan de grenswaarden vanuit het Activiteitenbesluit kan worden voldaan. Dit geldt ook voor de terrassen die niet onder de werkingssffeer van het Activiteitenbesluit vallen (behoudens op enkele locaties waar planologisch nu wel woningen mogelijk zijn maar er nu nog niet zitten). De beoogde terrassen zijn vanuit het perspectief van een goed woon- en leefklimaat zodoende goed inpasbaar. Uit het onderzoek volgt daarnaast dat, indien een terras als onderdeel van de inrichting moet worden beschouwd (overdekt/verwarmd) de cumulatie van het geluid van het terras en bijbehorende horeca inrichting binnen de grenswaarde van het Activiteitenbesluit blijft.

Om ervoor te zorgen dat horeca en de daarbij behorende terrassen uitsluitend worden gerealiseerd op die locaties waar in het onderzoek rekening mee is gehouden, zijn de locaties van de horeca en

terrassen in dit bestemmingsplan vastgelegd (zoals ook reeds toegelicht in paragraaf 6.6).

Daarnaast is in de planregels een voorwaardelijke verplichting opgenomen die erop toeziet dat te allen tijde een beoordeling van het horecageluid (inclusief de daarbij behorende terrassen) aan grenswaarden plaatsvindt. De voorwaardelijke verplichting luidt als volgt:

"Het gebruik van de gronden ten behoeve van horeca en daarbij behorende terrassen is uitsluitend toegestaan indien voorafgaand aan de ingebruikname:

a. voor activiteiten die vallen onder het Activiteitenbesluit milieubeheer: is aangetoond dat de geluidbelasting op de buitengevel van bestaande en geprojecteerde woning(en) voldoet aan de geluidgrenswaarden uit het eerste lid van artikel 2.17 van het Activiteitenbesluit milieubeheer of een hogere geluidgrenswaarde zoals vastgesteld bij maatwerkvoorschriften;

b. voor alle horecaterrassen die niet onder de werkingssfeer van het Activiteitenbesluit milieubeheer vallen: is aangetoond dat de geluidbelasting op de buitengevel van de bestaande en geprojecteerde woning(en) binnen het plangebied maximaal 50 dB(A) etmaalwaarde bedraagt voor het langtijdgemiddelde beoordelingsniveau.

Gezien voorgaande sluiten de activiteiten aan bij hetgeen in de Koersnota Geluid van de gemeente is opgenomen. Er wordt namelijk ruimte aan nieuwe (nacht)horeca geboden die, eventueel met maatregelen, goed in het gebied kan worden ingepast, zodat er een aanvaardbaar woon- en leefklimaat kan worden gewaarborgd. In paragraaf 6.6 is reeds nader ingegaan op de gecumuleerde geluidbelasting en de aanvaardbaarheid hiervan.

Conclusie
Het aspect milieuzonering vormt geen belemmering voor de vaststelling van dit bestemmingsplan.

6.9 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.

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

Ten oosten van het plangebied, ter hoogte van Haagseveer, is rondom de Haven een zone aangewezen voor 'groene wijkdooradering'. Het is niet te verwachten dat de beoogde ontwikkeling deze verbindingszone in de weg staat.

6.9.1 Soortbescherming

Om te bepalen of het plangebied wordt gebruikt door beschermde soorten, dan wel geschikt is voor beschermde soorten, is een quickscan flora en fauna uitgevoerd. Het onderzoek is opgenomen als Bijlage 19 Quickscan flora en fauna. De quickscan flora en fauna is uitgevoerd in het kader van de voorgenomen herontwikkeling van de onderzoekslocatie en heeft als doel in te schatten of er op de onderzoekslocatie planten- en diersoorten aanwezig of te verwachten zijn, die volgens de Wet natuurbescherming een beschermde status hebben en die mogelijk negatieve invloed kunnen ondervinden door de voorgenomen ingreep.

Onderstaande tabel geven de resultaten voor soortenbescherming samenvattend weer.

Soortgroep		Soort	Geschikt habitat	Ingreep verstorend	Nader onderzoek	Ontheffings-aanvraag	Bijzonderheden / opmerkingen*
Broedvogels	algemeen	n.v.t.	ja	mogelijk	nee	nee	Het verwijderen van nestgelegenheden en snoeiafval buiten het broedseizoen uitvoeren.
	jaarrond beschermd	Huismus	ja	ja	ja	mogelijk	Mogelijke nest- en rustplaats huismus wordt aangetast. Aanvullend onderzoek naar ver-blijfsplaatsen van huismus.
		Slechtvalk	ja	mogelijk	nee	nee	Nestplaats van slechtvalk wordt mogelijk verstoord.
Vleermuizen	verblijfplaatsen	n.v.t.	ja	ja	ja	mogelijk	Aanvullend onderzoek naar verblijfplaatsen van gewone dwergvleermuis, ruige dwerg-vleermuis en laatvlieger.
	foerageergebied	n.v.t.	ja	nee	nee	nee	-
	vliegroutes	n.v.t.	mogelijk	nee	nee	Nee	-
Grondgebonden zoogdieren		n.v.t.	ja	mogelijk	nee	nee	aandacht voor zorgplicht ten aanzien van algemene grondgebonden zoogdieren
Amfibieën		n.v.t.	nee	nee	nee	nee	-
Reptielen		n.v.t.	nee	nee	nee	nee	-
Vissen		n.v.t.	nee	nee	nee	nee	-
Libellen en dagvlinders		n.v.t.	nee	nee	nee	nee	-
Overige ongewervelden		n.v.t.	nee	nee	nee	nee	-
Vaatplanten		n.v.t.	nee	nee	nee	nee	-

Uit de quickscan blijkt dat, om de effecten van de ingreep volledig te kunnen toetsen aan de Wet

natuurbescherming, op het gebied van nesten en verblijfplaatsen van huismus en vleermuis meer informatie is benodigd.

Huismus en vleermuizen

Derhalve is nader ecologisch onderzoek uitgevoerd naar huismus en vleermuis. De resultaten zijn opgenomen in Bijlage 20 Nader ecologisch onderzoek.

Uit het onderzoek is gebleken dat het pand niet in gebruik is door de huismus als vaste rust- of nestlocatie. Daarnaast is uit het onderzoek gebleken dat het huis ook door vleermuizen niet in gebruik is als zomer-, kraam-, paar- en/of massawinterverblijf. De vleermuisactiviteit rondom de onderzoekslocatie was relatief laag en verblijfplaatsen zijn uitgesloten op basis van de onderzoeksresultaten.

Bij de voorgenomen sloop- en nieuwbouwwerkzaamheden worden geen nestlocaties beschadigd en/of vernield van de huismus en is geen sprake van opzettelijke verstoring van huismusnesten. Ook voor vleermuizen geldt dat geen verblijfplaatsen of andere beschermde functies zijn aangetoond in (relatie tot) de bebouwing op de onderzoekslocatie. Juridisch gezien is er daarom geen sprake van overtreding van de Wet natuurbescherming ten aanzien van de huismus en vleermuis. Wel wordt aanbevolen om zorgvuldig te handelen tijdens de werkzaamheden, omdat er altijd sprake kan zijn van onverhoopte aanwezigheid van een vleermuis, op een onverwachte plek. Ook wordt geadviseerd om gebruik te maken van vleermuisvriendelijke verlichting.

Met betrekking tot algemene broedvogels wordt geadviseerd het verwijderen van eventueel aanwezige nestgelegenheden (waaronder de nestkasten in de binnentuin) en het groen, uit te voeren buiten het broedseizoen. Hiermee kan een eventuele overtreding van artikel 3.1 van de Wet natuurbescherming ten aanzien van algemeen voorkomende broedvogels worden voorkomen. In de Wet natuurbescherming wordt geen vaste periode gehanteerd voor het broedseizoen. Globaal kan voor het broedseizoen de periode maart tot eind augustus worden aangehouden. Indien er wel binnen de broedperiode wordt gewerkt, dient er voorafgaand aan de werkzaamheden een broedvogelinspectie uitgevoerd te worden.

Tot slot dient altijd rekening gehouden te worden met de algemene zorgplicht.

Actualisatie ecologische onderzoeken

De Quickscan flora en fauna dateert uit 2019 en het Nader ecologisch onderzoek uit 2020. Voor ecologische onderzoeken geldt in beginsel een houdbaarheid van circa 3 jaar. Om deze reden is de locatie opnieuw bezocht en onderzocht. De resultaten zijn opgenomen in Bijlage 21 Memo actualisatie ecologische onderzoeken. Hieruit blijkt dat de resultaten uit de quickscan (2019) en het nader onderzoek (2020) over het algemeen nog steeds representatief zijn. Wel wordt nader onderzoek naar vleermuizen (wederom) nodig geacht, aangezien dezelfde mogelijke verblijfplaatsen nog steeds aanwezig zijn in het appartementencomplex en het kantoorpand als in 2019. Hierdoor kan afwezigheid van vleermuizen, zoals met het nader onderzoek in 2020 was geconcludeerd, niet zomaar nogmaals worden geconcludeerd. Ten aanzien van algemene broedvogelsoorten wordt geadviseerd om buiten het broedseizoen te werken om schade aan soorten te voorkomen. Ook wordt nogmaals gewezen op de algemene zorgplicht.

Een aantal zaken is veranderd ten opzichte van de quickscan uit 2019 en het nader onderzoek uit 2020. Nader onderzoek naar huismussen wordt nu niet benodigd geacht. Tijdens het nader onderzoek in 2020 zijn geen huismussen of enige activiteit aangetroffen op de onderzoekslocatie. Ook zijn geen geschikte verblijfplaatsen voor huismussen aanwezig. Wel wordt nu een nader onderzoek ten aanzien van het nest in de plataan in de binnentuin aanbevolen.

De benodigde nadere onderzoeken (naar vleermuizen en het nest in de plataan) zijn in uitvoering. De resultaten worden te zijner tijd in deze paragraaf verwerkt. Het voorkomen van verstoring van beschermde soorten is reeds geborgd in separate wetgeving (Wnb) die in acht genomen wordt. Het aspect soortenbescherming vormt dan ook geen belemmering voor de planologische procedure.

6.9.2 Gebiedsbescherming

In de quickscan flora en fauna (bijlage 19) is ook ingegaan op gebiedsbescherming. In de quickscan is beoordeeld of de voorgenomen ingreep invloed kan hebben op Natura 2000-gebieden, houtopstanden die middels de Wet natuurbescherming zijn beschermd, of op gebieden die deel uitmaken van het Natuurnetwerk Nederland. De resultaten voor gebiedsbescherming worden hieronder samenvattend weergegeven.

Gebiedsbescherming		Gebied aanwezig	Ingreep verstorend	Nader onderzoek	Vergunning-plicht	
Natura 2000	n.v.t.	9,1 km	nee	nee	nee	-
Natuurnetwerk Nederland	n.v.t.	3,6 km	nee	nee	nee	-
Houtopstanden	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	-

Direct negatieve effecten op beschermde natuurgebieden, als gevolg van de beoogde ontwikkeling, zijn zodoende uit te sluiten.

Om uit te wijzen of er sprake is van indirect negatieve effecten als gevolg van stikstofdepositie, is een AERIUS-berekening uitgevoerd. De stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden is berekend op basis van een 'worst case situatie'. De rapportage is opgenomen als Bijlage 22 Stikstofdepositieberekening.

Uit de berekening volgt dat, zowel voor de aanlegfase als gebruiksfase, geen sprake is van rekenresultaten hoger dan 0,00 mol/ha/j. Indirect negatieve effecten als gevolg van stikstofdepositie kunnen daarom worden uitgesloten. Het aspect stikstof vormt dan ook geen belemmering bij de realisatie van het voorgenomen initiatief.

Het aspect gebiedsbescherming vormt zodoende geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

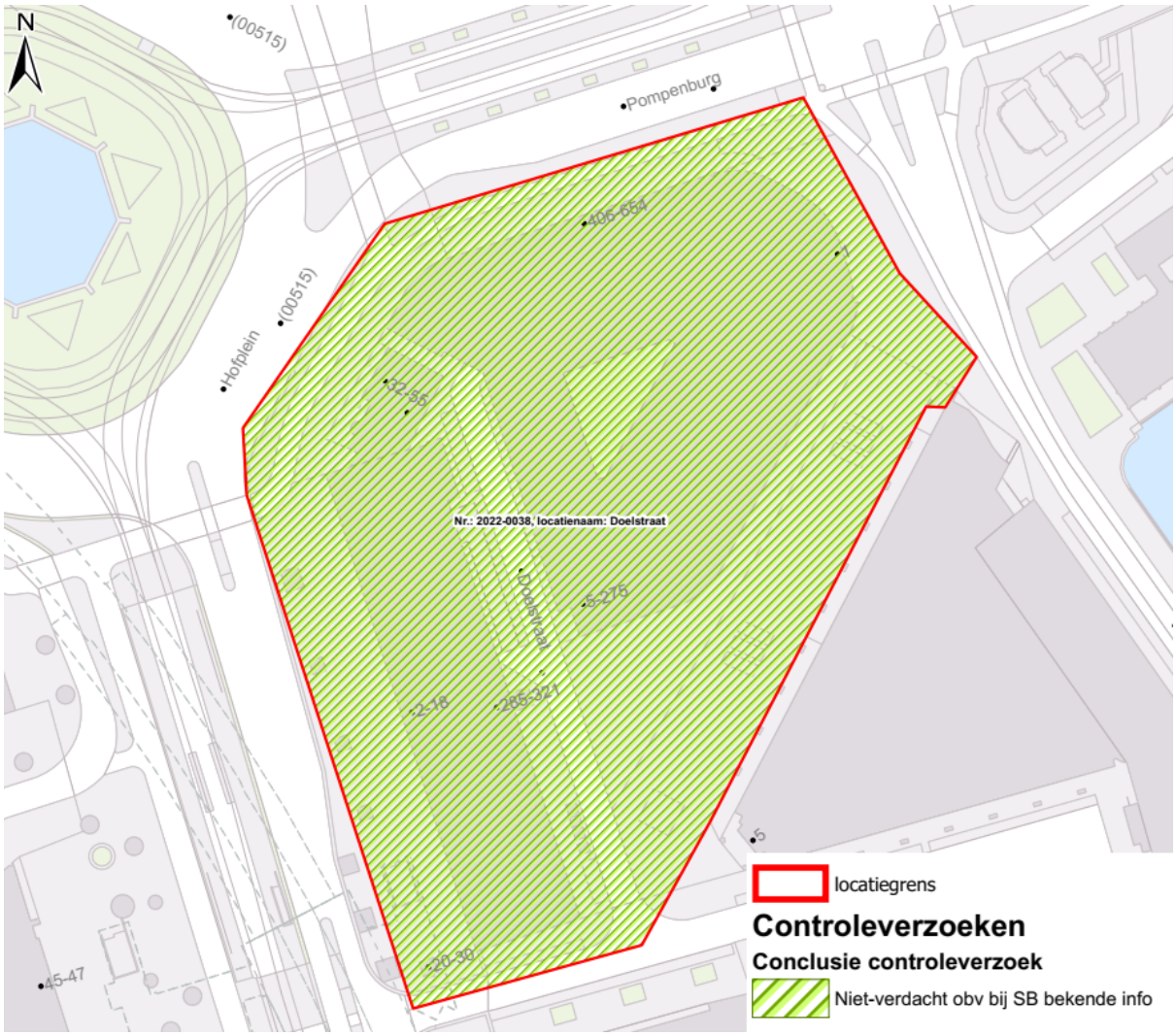
6.9.3 Conclusie

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

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.

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 (zie onderstaande figuur). Dit vormt dan ook geen belemmering voor het uitvoeren van de werkzaamheden. Verder onderzoek naar ontplofbare oorlogsresten is niet noodzakelijk.



Figuur 6.8: Zone niet-verdacht op ontplofbare oorlogsresten nabij het plangebied (bron: gemeente Rotterdam, SB)

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

6.11 Verkeer en parkeren

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'.

De gemeente Rotterdam beschikt over eigen parkeerbeleid. Voor het bepalen van de parkeerbehoefte wordt dan ook getoetst aan de 'Beleidsregeling Parkeernormen auto en fiets gemeente Rotterdam 2022'. Het bevoegd gezag kan geheel of gedeeltelijk afwijken van de parkeernormen. De afwijking moet in dat geval goed en navolgbaar onderbouwd worden.

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 maakt 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.

Relatie tot plangebied

In de toekomstige situatie geldt dat de parkeergarage wordt ontsloten via de zijde van de Doelstraat. Dit is geborgd in de planregels. Dit geldt ook voor de logistieke activiteiten. De auto's rijden de parkeergarage binnen vanaf de Haagseveer en weer uitrijden bij de Doelwater. De logistieke bewegingen gaan zowel in en uit bij de Doelstraat aan de Haagseveer kant. Voor het naastgelegen Hofplein is een nieuw ontwerp gemaakt, welke mogelijk gerealiseerd wordt in de toekomst. In de huidige situatie heeft het Hofplein enkel een verkeersafwikkelende functie: een grote rotonde met in het midden een fontein. De gemeente wil de rotonde en de openbare ruimte eromheen herinrichten. Het moet een toegankelijker plein worden waar de verkeersafwikkelende functie wordt beperkt en waar meer ruimte voor groen, voetgangers en ontspanning is.

Door Goudappel Coffeng is een verkeerskundig onderzoek uitgevoerd, zie Bijlage 23 Verkeerskundig onderzoek. De beoogde ontwikkeling van RISE bestaat uit drie verschillende torens met een eigen programma. Aangezien het parkeren voor zowel de auto als de fiets niet per toren afzonderlijk wordt opgelost (er is gekozen voor een integrale parkeeroplossing), is er binnen deze rapportage geen onderscheid gemaakt tussen de verschillende torens. In de rapportage wordt onderscheid gemaakt in verschillende scenario's met en zonder herinrichtingsplannen voor het Hofplein.

De resultaten uit het verkeerskundig onderzoek worden hieronder samenvattend besproken, eerst wordt ingegaan op de verkeersafwikkeling en vervolgens op het parkeren.

Verkeersafwikkeling

Bij het beoordelen van de verkeersafwikkeling is het van belang de verkeersgeneratie te bepalen. De berekende verkeersgeneratie fungeert namelijk als belangrijke input bij de verkeersafwikkelingsanalyse. Hiervoor is in de rapportage gebruik gemaakt van de CROW-kencijfers. Verder is relevant om te benoemen dat de maximaal planologische variant is doorgerekend en wordt de wijze van verdeling over het wegennet hieronder nader toegelicht.

Verkeersgeneratie maximaal planologische variant
Voor de beoordeling van de verkeersafwikkeling is gerekend met de verkeersgeneratie van de maximaal toegestane planologische invulling. Daarbij is het functieprogramma en de bijbehorende verkeersgeneratie iets hoger dan wat is opgenomen in de meest recente planvorming. Bij het bepalen van de verkeersstromen en de verkeersafwikkeling is zodoende gerekend met een 'worst case scenario'. Het 'worst case scenario' heeft ook als input voor de milieuberekeningen gediend, in de praktijk zal de situatie zodoende naar verwachting gunstiger zijn dan dat in de rapportage(s) vanuit wordt gegaan.

Verdeling verkeersgeneratie over het wegennet
In samenspraak met de Gemeente Rotterdam is gekozen om voor de verdeling van de verkeersgeneratie gebruik te maken van het verkeersmodel van de metropoolregio Rotterdam-Den Haag, aangepast voor Rotterdam (RCD) door onderzoeksbureau Sweco. Hierin zijn voor de binnenstad van Rotterdam enkele verplaatsingen opgehoogd ten opzichte van het originele V-MRDH model waardoor de verkeerssituatie beter past bij de verwachte werkelijkheid. Er is daarbij gevraagd om een berekening te doen voor de situatie met het huidige Hofplein en een variant met een gewijzigd Hofplein (er is namelijk een nieuw ontwerp gemaakt voor het Hofplein welke mogelijk gerealiseerd wordt in de toekomst). Dit heeft geleid tot de volgende varianten:

1. Referentiesituatie (2030 zonder ontwikkeling RISE) met huidige Hofplein;
2. Referentiesituatie (2030 zonder ontwikkeling RISE) met toekomstige ontwerp Hofplein;
3. Plansituatie (2030 inclusief ontwikkeling RISE) met huidige Hofplein;
4. Plansituatie (2030 inclusief ontwikkeling RISE) met toekomstige ontwerp Hofplein.

De uitgangspunten per variant zijn in de rapportage toegelicht, kortheidshalve wordt voor een toelichting daarom verwezen naar bijlage 23.

Dynamische analyses
Op basis van de berekende verkeersgeneratie en de verdeling van de verkeersgeneratie over het netwerk is beoordeeld of de verkeersstromen in de toekomst goed afgewikkeld kunnen worden. Hiervoor is een dynamische simulatie uitgevoerd die de verkeersafwikkeling beoordeelt voor de 3 belangrijke kruispunten

in één netwerk: Hofplein, Coolsingel/Doelwater en Pompenburg/Haagseveer. Ook hierbij is zowel de huidige als toekomstige vormgeving van het Hofplein onderzocht.

Resultaten verkeersafwikkeling
Uit het onderzoek volgt dat het planeffect dankzij de sterke inzet op mobiliteitsmanagement relatief beperkt is. Dit betekent dat relatief weinig parkeerplaatsen worden gerealiseerd en goed gebruik kan worden gemaakt van alternatieve vervoerswijzen. Enkel de directe omgeving rondom Hofplein krijgt toenames van meer dan 5% te verwerken, en dat betreft dan hoofdzakelijk de wegen rondom de in-/uitgang van de parkeergarage. Dit geldt voor zowel bij het huidige ontwerp van het Hofplein als bij het toekomstige ontwerp van Hofplein. Dit is ter verklaren doordat de weg op dit moment nog overcapaciteit heeft en de toename van verkeer kan opvangen.

Geconcludeerd wordt dat RISE de grootste invloed heeft met de nieuwe vormgeving van het Hofplein. Deze vormgeving heeft minder verwerkingscapaciteit waardoor de relatief kleine verkeersgeneratie van RISE een groter effect heeft dan in de huidige vormgeving. Algeheel kan echter geconcludeerd worden dat de ontwikkeling RISE een minimaal effect heeft op de verkeerafwikkeling op netwerkniveau.

Wanneer bij de toekomstige vormgeving naar de verschillen tussen de referentie- en plansituatie wordt gekeken valt op dat er weinig verschillen zijn waar te nemen. De invloed van de ontwikkeling RISE is minimaal op de algehele verkeersafwikkeling, zowel bij het huidige als toekomstige ontwerp van Hofplein.

Parkeren

In de planregels is een voorwaardelijke verplichting opgenomen waarmee wordt geborgd dat in het kader van de omgevingsvergunning voor het aspect bouwen wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid conform het dan geldende parkeerbeleid. In Bijlage 24 Parkeerbalans is ter illustratie een indicatieve parkeerbalans van het beoogde ontwerp toegevoegd. Dit is een parkeerbalans van het bureau Goudappel. Bij beoordeling van de aanvraag omgevingsvergunning wordt door de gemeente aan de hand van de aanvraag berekend wat de daadwerkelijke parkeereis is.

Daarnaast kan onder voorwaarden de parkeereis worden verlaagd als uit de aanvraag omgevingsvergunning blijkt dat de parkeervoorziening voor meerdere functies kan worden gebruikt.
Er wordt alleen rekening gehouden met dubbelgebruik als de parkeervoorziening toegankelijk is voor alle mogelijke gebruikers van de ontwikkeling waarvoor de parkeervoorziening wordt gerealiseerd. In de indicatieve parkeerbalans van Goudappel is geen rekening gehouden met dubbelgebruik. Het kan daarom zijn, en het is ook aannemelijk, dat de daadwerkelijke parkeereis lager is ten opzichte van hetgeen in bijlage 24 inzichtelijk is gemaakt.

Op eigen terrein wordt een parkeergarage mogelijk gemaakt. Hier wordt een deel van de vereiste parkeerplaatsen gerealiseerd. Op basis van het beoogde ontwerp zullen dat er 68 zijn. Het resterende deel van de benodigde parkeerplaatsen zal de initiatiefnemer elders moeten onderbrengen in bestaande parkeervoorzieningen. Hiervoor wordt een intentieovereenkomst afgesloten met een of meerdere externe parkeergarages. De verwachting is dat er voldoende parkeerplaatsen beschikbaar zijn in bestaande parkeergarages om aan de parkeereis te kunnen voldoen.

Ook komt er een grote fietsenstalling met ruimte voor ruim 4.500 fietsen die onderverdeeld is per woontoren en er wordt voorzien in een aparte ruimte voor de bezoekers die goed toegankelijk zal zijn. Daarnaast wordt veel ruimte gecreëerd voor grotere fietsen en bakfietsen. Zodoende is sprake van een passende parkeeroplossing voor deze ontwikkeling.

Conclusie
Aangezien de impact van de ontwikkeling minimaal is voor wat betreft de verkeersafwikkeling en voorzien kan worden in voldoende parkeergelegenheid (ofwel door parkeerplaatsen te realiseren op eigen terrein, ofwel in bestaande parkeergarages) staat het aspect verkeer en parkeren de beoogde ontwikkeling niet in de weg.

6.12 Windhinder

Voor het aspect windhinder bestaat geen wettelijk kader. Hiervoor wordt in de praktijk aangesloten bij de Nederlandse Norm (NEN 8100).

Relatie tot plangebied
Gelet op de bouwhoogte tot 275 meter van de beoogde ontwikkeling RISE, is met behulp van een windtunnel een windklimaatonderzoek uitgevoerd. Het doel van het onderzoek was het inzichtelijk maken en beoordelen van het windklimaat in het invloedsgebied van de geplande nieuwbouw. In een eerder stadium van de planontwikkeling heeft reeds toetsing plaatsgevonden met het bestemmingsplanvolume voor de MER, vastgelegd in rapport HF 6985-11-RA-001. Om een meer realistisch beeld van het windklimaat te verkrijgen is voorliggend onderzoek uitgevoerd op basis van het bouwplan. Naar aanleiding van de eerste meetresultaten is in samenspraak met de opdrachtgever en de gemeente vervolgonderzoek uitgevoerd naar mogelijkheden om het windklimaat te verbeteren. Op basis van de eerste resultaten is onder meer de positionering van de torens aangepast en zijn een overkapping en luifels in het ontwerp opgenomen. Het windklimaat op basis van het aangepast ontwerp is opnieuw berekend. De resultaten hiervan zijn opgenomen in Bijlage 25 Windhinderonderzoek en worden hieronder samenvattend weergegeven.

Het onderzoek is gebaseerd op windtunnelmetingen volgens de norm NEN 8100:2006 'Windhinder en windgevaar in de gebouwde omgeving'. De maquette besloeg een cirkelvormig gebied met een diameter van 690 meter.

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

- In de bestaande bebouwingssituatie is met kwaliteitsklasse A t/m D sprake van een goed tot matig windklimaat voor de activiteit doorlopen. Er is nergens een slecht windklimaat voor doorlopen (klasse E) of windgevaar vastgesteld.
- In de eindmeting van het onderzoek, configuratie 9, is uitgegaan van het actuele bouwplan RISE met de nieuwe inrichting van het Hofplein met jonge aanplant, inclusief een gelijkwaardige invulling van de hoek bij RISE. Verder zijn de additionele terreininrichting en de (afschermende) toekomstige omgevingsbebouwing niet in het model meegenomen. Daarnaast zijn mitigerende maatregelen toegepast in de vorm van luifels met afhangende schermen op de hoek Hofplein/Pompenburg en aan de zuidzijde van het Bodongebouw. Er is in deze situatie is eveneens sprake van een goed tot matig windklimaat. Kwaliteitsklasse E of windgevaar wordt voorkomen.

Het bouwplan wordt uitvoerbaar geacht. De locatie van de overkapping is op de verbeelding opgenomen, waarbij minimale hoogten voor de onderdoorgang zijn vastgelegd. De luifels met schermen op de hoek Hofplein/Pompenburg en aan de zuidzijde van het Bodongebouw hebben een duidelijk positief effect op het windklimaat. Hiermee wordt de haalbaarheid van mitigerende maatregelen in de vorm van luifels met ruwheidselementen aangetoond. Het realiseren van luifels is op de verbeelding en in de planregels opgenomen, zodat geborgd wordt dat hierin wordt voorzien. Daarnaast is opgenomen dat in het kader van de omgevingsvergunning voor het aspect bouwen een windhinderonderzoek moet worden overhandigd waaruit blijkt dat overal sprake is van een kwaliteitsklasse D en bij entrees en terrassen een klasse B.

Conclusie
Het aspect windhinder vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

6.13 Monitoring en evaluatie

Om de resultaten van het MER, zoals beschreven in paragraaf 6.1 Milieueffectrapportage 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 6.9: 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 daar achter nadat door belanghebbenden is geklaagd over overlast. Inspectie ter plaatse en raadpleging van het ter plaatse geldende bestemmingsplan leert pas dan of er sprake is van strijd met de gegeven bestemming en of daartegen kan worden opgetreden.

Op grond van gemeentebeleid, neergelegd in het Beleidsplan Naleving Omgevingsrecht 2017-2021, 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 Financiële uitvoerbaarheid

In het kader van de beoogde ontwikkeling van het plangebied wordt met de initiatiefnemer een anterieure overeenkomst afgesloten. Daarmee zijn alle gemeentelijke kosten gedekt. De ontwikkeling betreft een particulier initiatief. De kosten in verband met de realisatie zijn dan ook voor rekening van de initiatiefnemer. De gemeente Rotterdam vervult hierin enkel een kaderstellende en toetsende rol. Initiatiefnemer heeft de uitgangspunten van de sluitende exploitatie, waarin alle kosten inclusief inrichting van het openbaar gebied en opbrengsten zijn opgenomen voor de planvorming en de realisatie met de gemeente Rotterdam gedeeld. De gemeente Rotterdam heeft deze uitgangspunten getoetst en acht de financiële uitvoerbaarheid als voldoende onderbouwd. Voor de gemeente zijn aan de uitvoering van het plan geen financiële risico's verbonden. Gelet op het vorenstaande is het plan financieel uitvoerbaar.

Hoofdstuk 9 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

9.1 Participatie

Met de vaststelling van het ambitiedocument gaf het college van burgemeester en wethouders aan in te stemmen met de verdere uitwerking van het haalbaarheidsonderzoek, waarin initiatiefnemers (RED Company en Havensteder) en gemeente de herontwikkeling van de zuidoostelijke hoek van het Hofplein onderzoeken. Een belangrijk onderdeel van het haalbaarheidsonderzoek vormt het gesprek met de huidige bewoners en de omgeving. Hiervoor is een participatieplan opgesteld.

In november 2020 zijn de plannen en het participatieplan voor het eerst getoond aan de gebiedscommissie Centrum. De bewoners van Havensteder zijn in een online bijeenkomst op 7 januari 2021 in de gelegenheid gesteld om vragen te stellen aan RED Company, Havensteder en de gemeente. Een webinar heeft plaats gevonden op 18 januari 2021 als brede online informatiebijeenkomst. Ook zijn doorlopend een-op-een gesprekken door Havensteder en RED Company gevoerd met stakeholders zoals de politie en ondernemers.

De belangrijkste doelen van deze participatiebijeenkomsten waren het informeren van bewoners en belanghebbenden over het planinitiatief en inventariseren welke kansen, dromen en zorgen er leven die deze stakeholders van belang vinden voor de verdere uitwerking van de plannen. Specifiek is tijdens de bijeenkomsten en het webinar ingegaan op de aspecten bewonersbelangen, woningbouwprogramma, betaalbaarheid, hoogtes, uitzicht/zichtlijnen, tijdelijke huisvesting en planning. De opgehaalde inbreng in deze eerste fase geeft goede input voor de verdere planuitwerking en het vormgeven van het vervolg (participatie)proces.

Naar aanleiding van de participatiebijeenkomsten is een participatieverslag opgesteld. Deze is opgenomen als Bijlage 26 Participatieverslag RISE. Dit reactiedocument is een bundeling van de input die is opgehaald tijdens het participatietraject, van half 2020 tot en met eind februari 2021. In dit document staat beschreven hoe de participatie in deze periode is aangepakt, wie daarmee is bereikt en wat het heeft opgeleverd.

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.

9.2 Vooroverleg

In het kader van het vooroverleg zoals bedoeld in artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening is overleg gevoerd met diverse instanties. Het concept-ontwerpbestemmingsplan is in dat verband toegestuurd aan de betreffende instanties.

Van de VRR, provincie en Evides zijn vooroverlegreacties ontvangen, die ertoe hebben geleid dat het onderzoek externe veiligheid en het bestemmingsplan op enkele punten is aangepast:

- Veiligheidsregio Rotterdam-Rijnmond (VRR): door de VRR is advies uitgebracht (zie ook bijlage 12). Hierin wordt een analyse van de omgeving gegeven, waarbij risicobronnen, mogelijke scenario's en hun effecten zijn beschouwd. Hierbij zijn diverse omgevings-, bouwkundige, installatietechnische en/of organisatorische maatregelen geadviseerd. De adviezen van de VRR zijn in de groepsrisicoverantwoording meegenomen en verwerkt in de paragraaf 6.5 Externe veiligheid. Voor een inhoudelijke reactie wordt dan ook verwezen naar deze paragraaf (kopje 'verantwoording groepsrisico'). In de regels van dit bestemmingsplan is een voorwaardelijke verplichting tot het realiseren van uitschakelbare ventilatie opgenomen.
- Provincie Zuid-Holland: de overlegreactie van provincie Zuid-Holland heeft betrekking op de aspecten

Externe Veiligheid en Wonen. Provincie verzoekt om het bestemmingsplan aan te passen naar aanleiding van de provinciale ruimtelijke belangen. Naar aanleiding van de reactie inzake externe veiligheid is het externe veiligheidsonderzoek en de groepsrisicoverantwoording nader aangevuld. In paragraaf 6.5 Externe veiligheid wordt onder andere ingegaan op het advies van de VRR, de wijze waarop de geadviseerde maatregelen in acht worden genomen en een afweging van ruimtelijke alternatieven met een lager groepsrisico. Deze aspecten worden voldoende geborgd geacht en hebben niet geleid tot het opnemen van aanvullende regels in het bestemmingsplan (behoudens de verplichting tot uitschakelbare ventilatie zoals hierboven genoemd). De gemeente voert bovendien gesprekken met provincie over een afweging van bronmaatregelen en het voldoen aan de oriëntatiewaarde. Naar aanleiding van de reactie inzake wonen zijn de gegevens in de planregistratie aangepast.

- Evides: Evides heeft verzocht om het bouwvlak (in het concept ontwerpbestemmingsplan) dusdanig aan te passen dat de gevellijnen overeenkomen met de huidige bebouwing. Naar aanleiding hiervan is de verbeelding van dit bestemmingsplan gecontroleerd en aangescherpt. De contouren van het bouwvlak en de daarbij behorende gevellijnen zijn zorgvuldig afgestemd met de afdeling stedenbouw en sluiten zoveel mogelijk aan bij de huidige situatie.

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

9.3 Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan zal gedurende 6 weken ter inzage komen te liggen. Tijdens deze periode kunnen zienswijzen worden ingediend door eenieder. Ontvangen zienswijzen worden daarna behandeld en beantwoord. Eventuele aanpassingen aan het bestemmingsplan naar aanleiding van zienswijzen, zullen bij de vaststelling worden doorgevoerd wat in dat geval een gewijzigde vaststelling tot gevolg heeft.