

Rotterdam, 2 februari 2016

16bb849

Aan :

de gemeenteraad

Onderwerp:

Aangepast herzien raadsvoorstel Vaststelling bestemmingsplan "Lijnbaankwartier-Coolsingel"

(Dit aangepaste herziene raadsvoorstel vervangt het herziene raadsvoorstel van 15 december 2015. Het herziene raadsvoorstel van 15 december 2015 komt daarmee te vervallen.)

Gevraagd besluit:

Samenvattend stellen wij u voor:

1. de zienswijzen met nummer 1.1, 1.2, 1.3, 1.4, 2, 4.3, 4.4, 4.6, 4.7, 5.2.a, 5.2.b, 5.5, 6.2.a, 6.2.b, 6.4, 7.1, 7.2, 8.2, 8.4, 8.5b, 9.1, 10, 11, 12.5b, 12.5c, 12.7, 12.8, 12.10 gegrond te verklaren;
2. de zienswijze met nummer 13 buiten behandeling te laten;
3. de overige zienswijzen ongegrond te verklaren;
4. het bestemmingsplan "NL.IMRO.0599.BP1049LijnbkCools-on04 met bijbehorende ondergronden GBKR_128.567, GBKR_128.568, GBKR_129.567 en GBKR_129.568, in elektronische en papieren vorm vast te stellen, conform het voorstel van burgemeester en wethouders;
5. geen exploitatieplan vast te stellen.



Waarom dit voorstel?/Waarom nu voorgelegd?

Met de vaststelling van dit bestemmingsplan wordt voldaan aan de actualiseringseis die voortvloeit uit de Wet ruimtelijke ordening voor bestemmingsplannen die ouder zijn dan tien jaar.

Relatie met het coalitieakkoord/collegewerkprogramma/eerder aangenomen moties en gedane toezeggingen:

Geen

Toelichting:

Aanleiding aanpassing herzien raadsvoorstel

Op 20 januari 2016 heeft de vergadering van de commissie BWB plaatsgevonden. Naar aanleiding daarvan is het raadsvoorstel dat eerder al was herzien (zie hierna onder *Aanleiding herzien raadsvoorstel*), op één onderdeel aangepast. De aanpassing staat hierna vermeld bij het onderdeel Metropool onder "Aanpassing n.a.v. vergadering Commissie BWB."

Aanleiding herzien raadsvoorstel

Verwijzingen naar zienswijzen in het raadsvoorstel

Verschillende zienswijzen richten zich tegen de begrenzing van de functies detailhandel en dienstverlening, kantoren alsmede horeca. Omdat dit thema verschillende aspecten behelst, is het thema in de zienswijzenrapportage verdeeld in verschillende onderdelen. Bij zienswijze 4.3, 4.4 en 4.5 is uitgebreid ingegaan op deze onderdelen, waarbij voorgesteld is om zienswijze 4.3 en 4.4 gegrond te verklaren en het bestemmingsplan aan te passen. Voor wat betreft zienswijze 4.5 is voorgesteld om deze ongegrond te verklaren.

In de rapportage is bij andere zienswijzen die dit thema betreffen voor de samenvatting, reactie en het voorstel, verwezen naar zienswijzen 4.3 t/m 4.5. Het voorstel van deze zienswijzen is echter niet conform dat van de zienswijzen 4.3 t/m 4.5. Derhalve klopt de verwijzing niet. In het onderhavige herziene raadsvoorstel zijn de verkeerde verwijzingen hersteld. Teneinde de nummering van de zienswijzen niet te veel hoeven te wijzigen, zijn de aangepaste zienswijzen doorgenummerd met een letter (a, b, c).

Regeling met betrekking tot horeca

Ten aanzien van de regeling met betrekking tot horeca zijn verschillende zienswijzen ingediend (zienswijze 7.2, 10, 11, 12.8). De strekking daarvan is dat de horecaregeling niet duidelijk is. In de zienswijzenrapportage zijn de zienswijzen in eerste instantie ongegrond verklaard. Bij nader inzien stellen wij toch voor om de regeling ten aanzien van horeca aan te passen. Deze aanpassing leidt niet tot een inhoudelijke wijziging, maar betreft een verduidelijking van datgene wat met de bepaling is beoogd. Voorgesteld wordt om de desbetreffende zienswijzen gegrond te verklaren.

Metropool

In het kader van de hoorzitting van de subcommissie bestemmingsplannen van 24 november 2015 is een aantal brieven ingekomen die zich richten tegen de in het bestemmingsplan opgenomen mogelijkheid om aan de Kruiskade tussen het pand van



Villa Thalia en het hotel Hilton een (woon)gebouw met een bouwhoogte van maximaal 70 meter op te richten (Metropool). Hoewel de brieven ruim na de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan zijn ingediend, is er op de hoorzitting door de subcommissie de gelegenheid geboden deze brieven toe te lichten. Van deze gelegenheid is gebruik gemaakt.

Wij stellen voor om aan een aantal van de bezwaren met betrekking tot de bouwmogelijkheid Metropool in het bestemmingsplan tegemoet te komen. Deze bezwaren houden - kort gesteld - het volgende in:

1. Indien op korte afstand van het pand van Thalia woningen worden gerealiseerd, kan Villa Thalia beperkt worden in het produceren van geluid en daarmee in haar bedrijfsvoering als horecagelegenheid (categorie D).
2. Indien op korte afstand van Villa Thalia gebouwd gaat worden, dan wordt de hoofdin/uitgang van Villa Thalia belemmerd en is er geen sprake meer van goede bereikbaarheid vanaf de Kruiskade.
3. De achter de bouwlocatie Metropool gelegen parkeergarages zullen niet meer goed bereikbaar zijn vanaf de Kruiskade als er ter plaatse wordt gebouwd.

Om aan de bezwaren tegemoet te komen is in de planregels een voorwaardelijke verplichting opgenomen. Onder onderdeel A20 van de ambtshalve aanpassingen zijn de aanpassingen met betrekking tot dit onderdeel opgenomen.

Aanpassing n.a.v. vergadering Commissie BWB

Naar aanleiding van de vergadering van de commissie BWB op 20 januari 2016 is het herziene raadsvoorstel voor wat betreft het onderdeel Metropool aangepast. In een brief namens Villa Thalia, die kort voorafgaand aan de commissievergadering is ingediend, en in vragen die gesteld zijn tijdens de vergadering, is ingegaan op de omstandigheid dat in de regels van het bestemmingsplan de bereikbaarheid van de nooduitgang van Villa Thalia niet is geborgd. Hoewel gesteld kan worden dat de bereikbaarheid van de nooduitgang van Villa Thalia vanaf de openbare weg ook door het Bouwbesluit wordt gewaarborgd, is er niets op tegen om ook in de regels van het bestemmingsplan deze bereikbaarheid te verzekeren door middel van de reeds opgenomen voorwaardelijke verplichting. De regels van het bestemmingsplan evenals de toelichting zullen in die zin worden aangepast. Voor de aanpassing wordt verwezen naar de ambtshalve aanpassing A20.

Regeling met betrekking tot het toevoegen van woningen.

In het ontwerpbestemmingsplan is een regeling opgenomen waarin is bepaald dat binnen de bestemming "Centrum - 1" vanaf het moment van terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan gezamenlijk maximaal 650 woningen mogen worden toegevoegd. In de regeling zijn tevens voorwaarden gegeven indien sprake is van het toevoegen van studenteneenheden of in geval sprake is van het transformeren van kantoorruimte naar woningen.

De aanpassing ten opzichte van het voorgaande raadsvoorstel houdt in dat voorgesteld wordt zienswijze 8.5, die zag op de voorwaarde in voornoemde regeling voor transformatie van kantoren naar wonen, gegrond te verklaren. Het is bij nader inzien correct dat de regeling zoals deze in het ontwerpbestemmingsplan is opgenomen, ruimte laat voor interpretatie. De aanpassingen hebben ertoe geleid dat zienswijze 8.5 opgesplitst dient te worden in twee onderdelen, waarbij voorgesteld wordt om onderdeel a ongegrond te verklaren en onderdeel b gegrond te verklaren met als gevolg dat de toelichting en regels aangepast worden.

Verwijzing zienswijze 4.6



In de reactie op zienswijze 4.6 is een verkeerde verwijzing opgenomen. De verwijzing naar artikel 7.2.1. onder b moet zijn: artikel 7.2.1. onder c. Dit is in het voorliggende raadsvoorstel aangepast.

Zienswijze 7.1

Tijdens de hoorzitting van de subcommissie is er namens reclamant 7 ingesproken. Het betrof een nadere uiteenzetting van de zienswijze 7.1. In reactie hierop is in het herziene raadsvoorstel de reactie op de zienswijze aangevuld.

Aanleiding bestemmingsplan

Het nu geldende bestemmingsplan is verouderd. De Wro die op 1 juli 2008 in werking is getreden, verplicht gemeenten om verouderde bestemmingsplannen te actualiseren.

Plangrenzen

Het plangebied ligt in het gebied Rotterdam Centrum en wordt ruwweg begrensd door Weena, Schiekade, het spoor, Haagseveer, Rodezand, Blaak, Karel Doormanstraat, Schouwburgplein, Mauritsweg en het Kruisplein.

Ontwikkelingen en thema's

Voor het bestemmingsplan "Lijnbaankwartier – Coolsingel" is sprake van de volgende ontwikkelingen en belangrijke thema's.

Wonen

Binnen het plangebied gelden op dit moment 3 bestemmingsplannen. Het geldende bestemmingsplan "Coolsingel en omgeving" staat enkele honderden nieuwe woningen toe. Deze woningen zijn gerealiseerd, zodat op basis van dit plan geen nieuwe woningen meer kunnen worden gebouwd. Binnen het geldende plan "Weena-Oost", bestaat nog wel ruimte voor de toevoeging van woningen. Vanwege de van toepassing zijnde beleidskaders heeft een verdere verdichting met vooral woningen nog steeds prioriteit. Om aan de wettelijke normen te kunnen voldoen en tegelijk nieuwe ontwikkelingen mogelijk te maken is op nationaal niveau het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) opgesteld. Om de toename van verkeersbewegingen binnen de afspraken van het NSL te houden moet een maximum worden gesteld aan het aantal nieuwe woningen dat op basis van het bestemmingsplan "Lijnbaankwartier-Coolsingel" kan worden gerealiseerd. Uit een analyse van ruimtelijke ontwikkelingen in het centrum van Rotterdam in relatie tot het in het NSL opgenomen programma blijkt dat er in het bestemmingsplan "Lijnbaankwartier-Coolsingel" nog ruimte is voor toevoeging van maximaal 650 woningen. Dit maximum is vastgelegd in de regels van het bestemmingsplan. Echter, omdat studenten minder verkeer genereren en studenteneenheden derhalve een minder groot effect hebben op de luchtkwaliteit dan een "normale" woning, kunnen in plaats van 1 woning ook 10 studenteneenheden toegevoegd worden. Voorts kan in geval van het onttrekken van kantoorruimte ten behoeve van wonen, het aantal toe te voegen woningen ten opzichte van het genoemde aantal van 650 toenemen. Dat kan alleen wanneer daarvoor tenminste 200 m² b.v.o. kantoorruimte onttrokken wordt. Per 200 m² b.v.o. onttrokken kantoorruimte kan er 1 extra woning worden toegevoegd bovenop de genoemde 650 worden toegevoegd.

Kantoren

In het plangebied was in 2014 sprake van ongeveer 560.000 m² b.v.o. (bruto vloeroppervlak) kantoren. Het betrof de feitelijk aanwezige kantoren alsmede de vergunde kantoren, waaronder de projecten Forum I en Cool63. Gezien de moeilijke



situatie op de kantorenmarkt is in het bestemmingsplan "Lijnbaankwartier-Coolsingel" het niet rechtstreeks mogelijk gemaakt om b.v.o.'s ten behoeve van de kantoorfunctie toe te voegen. Zo wordt ook tegemoetgekomen aan het provinciaal beleid voor wat betreft dit thema, waarop hierna bij de reactie op de zienswijze van Gedeputeerde Staten (hierna: GS) zal worden ingegaan. Opgemerkt wordt dat het wel mogelijk is om met programma's te schuiven. Dat betekent dat als er binnen het plangebied ergens kantoren verdwijnen deze elders door transformatie of nieuwbouw kunnen worden toegevoegd.

Hoewel het niet rechtstreeks mogelijk is om kantoren toe te voegen, is op de locatie Hofplein/Pompenburg uitbreiding van het aantal m2 b.v.o. ten behoeve van de kantoorfunctie via een wijzigingsbevoegdheid toegestaan. Hierna wordt op die wijzigingsbevoegdheid onder "Wijzigingsbevoegdheid omgeving Pompenburg" ingegaan.

Van belang is voorts dat in reactie op de zienswijze onder punt 8.2 en mede gelet op de nieuwe plannen voor de locatie Forum, het totaal aantal toegestane m2 b.v.o. aan kantoren ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan wordt verminderd. De locatie Forum en daarmee ook het programma voor Forum zullen namelijk uit het onderhavige bestemmingsplan worden geknipt. Hierna onder de kop "Forum" en in de reactie op de zienswijze onder 8.2, zal op dit punt nader worden ingegaan.

Forum

Voor het project Forum is in juli 2013 een omgevingsvergunning verleend. Deze omgevingsvergunning is als gevolg van een uitspraak van de Raad van State op 31 december 2014 onherroepelijk geworden. Aan de omgevingsvergunning zal zeer waarschijnlijk geen uitvoering worden gegeven. De plannen voor Forum zijn namelijk qua bebouwing en qua programma inmiddels gewijzigd. Zeer waarschijnlijk zal het nieuwe bouwplan door middel van een aparte bestemmingsplanprocedure planologisch mogelijk worden gemaakt. Omdat nog niet bekend is hoe het nieuwe bouwplan qua bebouwing en qua programma er exact uit komt te zien, is ervoor gekozen om de locatie Forum uit het plangebied te knippen. Daarmee krijgt de feitelijke aanwezige situatie een planologisch kader, te weten het geldende bestemmingsplan "Coolsingel eo". De omgevingsvergunning blijft nog bestaan en de witte vlek in het plangebied wordt op korte termijn opgevuld. Het programma van Forum zal op deze manier, na inwerkingtreding van het nieuwe projectbestemmingsplan, voorts niet toevallen aan de rest van het plangebied met de bestemming "Centrum-1". In de beantwoording van zienswijze 8.2 zal verder op de locatie Forum worden ingegaan.

Opgemerkt wordt dat waar in dit document verwezen naar Forum I het in juli 2013 vergunde bouwplan voor Forum wordt bedoeld en daar waar verwezen wordt naar Forum II het nieuwe bouwplan voor Forum wordt bedoeld.

Detailhandel en dienstverlening

Het bestaande aantal m2 b.v.o. van 245.000 m2 ten behoeve van detailhandel en dienstverlening (feitelijk aanwezig alsmede vergund) mag anders dan in het ontwerpbestemmingsplan was voorgestaan, niet worden uitgebreid. In het ontwerpbestemmingsplan was een uitbreiding van 5.000 m2 b.v.o. mogelijk gemaakt. GS hebben ten aanzien van deze uitbreiding echter een zienswijze ingediend. Gelet op die zienswijze zal de uitbreiding niet meer worden opgenomen in het bestemmingsplan. Ook zal de mogelijkheid voor detailhandel als gevolg van deze zienswijze geschrapt worden uit de wijzigingsbevoegdheid ter plaatse van



Pompenburg/Hofplein. Voor een reactie op de zienswijze van GS wordt verwezen naar punt 1.3 van deze rapportage.

Ook hier geldt overigens dat vanwege het onttrekken van de locatie Forum aan het plangebied van het onderhavige bestemmingsplan, het toegestane aantal m² b.v.o. ten behoeve van detailhandel en dienstverlening ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan zal worden verminderd. Op de vermindering van het aantal m² b.v.o. wordt hierna onder 4.3 ingegaan.

Horeca

In dit ontwerpbestemmingsplan is de keuze gemaakt om de te verwachten groei van de horecasector zo flexibel mogelijk op te nemen door de horecafunctie overal toe te staan (woongebieden uitgezonderd). In het centrumgebied waar de dynamiek groot is en flexibiliteit wordt gevraagd, is dit van groot belang. Alleen ten aanzien van de maximaal toelaatbare groei en de relatie met woningbouw worden beperkingen aangegeven. In woongebieden, zoals aangegeven in paragraaf 4.2.4. van de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan, wordt horeca beperkt tot de begane grond met een mogelijkheid om via een afwijking en onder voorwaarden horeca op de eerste verdieping toe te staan.

Circa 24.000 m² b.v.o. horeca is momenteel feitelijk aanwezig alsmede vergund in het plangebied. Het bestemmingsplan maakt het mogelijk dat aan dit bestaande programma 15.000 m² b.v.o. aan horeca wordt toegevoegd.

Opgemerkt wordt dat het onttrekken van de locatie Forum aan het plangebied ook gevolgen heeft voor de mogelijkheden ten aanzien van horeca. Het programma voor horeca met betrekking tot Forum I (2.000 m²) was immers opgenomen in het bestaande aantal b.v.o. van 24.000 m² horeca. Het aantal Forum I toe te kennen b.v.o.'s dient in minder gebracht te worden op dat aantal. Ook op dit onderdeel zal onder 4.3 nog nader worden ingegaan.

Locatie aan de Kruiskade tussen Thalia en Hilton

De huidige functie van voornoemde locatie is het verlenen van toegang aan twee parkeergarages. Daarnaast is de entree van de Thalia Lounge gelegen aan deze locatie. De locatie kan gezien worden als expeditiegebied en is niet erg aantrekkelijk. Ambitie voor deze locatie is verdichting, het aantrekkelijk maken van de binnenstad door toepassen van de City Lounge gedachte. Bebouwing met als programma wonen, detailhandel en horeca past in deze gedachte. Daarnaast is fysieke structuurverbetering op deze locatie mogelijk door het afmaken van de gevel tussen Thalia en het Hilton. Dit maakt de loopstroom tussen de Coolsingel en de Lijnbaan logischer en meer aangenaam. De ingang van de parkeergarages en de entree van Thalia blijven gehandhaafd.

De locatie is in het "Klein en Fijn" programma overigens aangewezen als ontwikkellocatie.

Gelet op het voorgaande, is in het ontwerpbestemmingsplan rekening gehouden met de ontwikkeling van de desbetreffende gronden ten behoeve van woningbouw.

Bij het voorgaande wordt opgemerkt dat de bereikbaarheid van de parkeergarages Kruiskade en Hilton alsmede de hoofdin- en uitgang van het naastgelegen Villa Thalia zijn geborgd in de regels van het bestemmingsplan door middel van een voorwaardelijke verplichting. De desbetreffende regeling houdt in dat bij het bouwen van een gebouw tussen Thalia en Hilton rekening gehouden moet worden met de



hoofdin/uitgang van Villa Thalia aan de oostgevel alsmede de bereikbaarheid van de parkeergarages.

Daarnaast is met een voorwaardelijke verplichting in de regels verzekerd dat Villa Thalia niet in haar (bedrijfs)activiteiten ten aanzien van geluid belemmerd kan worden. De (bedrijfs)activiteiten van Villa Thalia produceren een bepaalde mate van geluid en zijn meldingsplichtig op grond van het Activiteitenbesluit. In dit besluit staan standaard waarden voor het beschermingsniveau tegen geluidhinder voor nabij gelegen gevoelige gebouwen, waaronder woningen. De voorwaardelijke verplichting waarborgt dat er in geval van het realiseren van woningen op de locatie tussen Villa Thalia en het Hilton maatregelen getroffen moeten worden om aan de normen uit het Activiteitenbesluit te kunnen voldoen. Dat kunnen bijvoorbeeld maatregelen aan de gevel van de nieuwbouwwoningen zijn. De verantwoordelijkheid voor het uitvoeren van deze maatregelen evenals de verantwoordelijkheid om aan te tonen dat de belasting op de gevel van de nieuwe woningen voldoet aan de genoemde waarden uit het Activiteitenbesluit ligt bij initiatiefnemer van het bouwplan.

Wijzigingsbevoegdheid omgeving Pompenburg

In het geldende bestemmingsplan is op de locatie Pompenburg een directe bestemming opgenomen voor de ontwikkeling ter plaatse van de zijde Schiekade/Couwenburg op het voormalige Hofpleinstation. Tevens is een uit te werken bestemming opgenomen voor de locatie Couwenburg/Pompenburg. Opgemerkt zij daarbij dat deze directe bestemming en uit te werken bestemming de grenzen van het plangebied van het bestemmingsplan "Lijnbaankwartier-Coolsingel" overschrijden: een deel daarvan ligt in het reeds vastgestelde bestemmingsplan "Provenierswijk-Bentinkclaan".

Gegeven de veranderde economische situatie en verschillende onzekerheden zijn de ontwikkelmogelijkheden niet langer als directe bestemming cq uit te werken bestemming in het onderhavige bestemmingsplan én het bestemmingsplan "Provenierswijk-Bentinkclaan" opgenomen, maar is het alleen mogelijk om de ontwikkelingen ter plaatse via gebruikmaking van een wijzigingsbevoegdheid te realiseren. Indien er concrete plannen voor deze locaties zijn, kan het college deze met toepassing van de wijzigingsbevoegdheid toestaan.

Deze wijzigingsbevoegdheid is gekoppeld aan drie op de verbeelding opgenomen zones. Op basis van de wijzigingsbevoegdheid kunnen de bestemmingen gewijzigd worden van 'Verkeer - Verblijfsgebied', 'Verkeer - Spoorverkeer' en 'Centrum-1' naar een nieuwe centrumbestemming waarbinnen verschillende functies zijn toegestaan. Het betreft het volgende programma: kantoor tot een gezamenlijk maximum van 10.000 m² b.v.o., dienstverlening, horeca, cultuur en ontspanning, met uitzondering van theater en bioscoop, tot een gezamenlijk maximum van 20.000 m² b.v.o.; bedrijven t/m categorie 2; hotel en maatschappelijke voorzieningen.

Opgemerkt wordt dat in het programma dat is opgenomen in het onderhavige bestemmingsplan ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan wijzigingen zijn aangebracht: het programma voor kantoren is verminderd van 20.000 m² b.v.o. naar 10.000 m² b.v.o. en detailhandel is daaruit geschrapt. De wijzigingen zijn het gevolg van de zienswijze van GS die geen uitbreiding van detailhandel wenst en een beperktere uitbreiding van kantoren voorstaat die afgestemd dient te zijn op het programma dat is opgenomen in het bestemmingsplan "Provenierswijk-Bentinkclaan". Onder 1.2 wordt hier nader op ingegaan.

Uit het voor het bestemmingsplan uitgevoerde milieuonderzoek blijkt dat het groepsrisico van het transport van gevaarlijke stoffen over het spoor een belangrijk aandachtspunt zal zijn bij het toepassen van voornoemde wijzigingsbevoegdheid. In het wijzigingsplan zal te zijner tijd het effect van de ontwikkelingen op het groepsrisico



moeten worden verantwoord. De regels die betrekking hebben op de wijzigingsbevoegdheid zijn hierop aangepast.

Milieu

Bestemmingsplan "Lijnbaankwartier-Coolsingel" is een bestemmingsplan met een grote mate van flexibiliteit in het uitwisselen van functies en het toevoegen van programma. Nagenoeg overal maakt het bestemmingsplan nieuwe woningen mogelijk. Het bestemmingsplan telt 42 nieuwe geluidsgevoelige situaties (bijna alle bebouwingsvlakken in het plangebied). Om deze ontwikkelruimte mogelijk te maken is een uitvoerig akoestisch onderzoek uitgevoerd. Hieruit blijkt dat op alle locaties de voorkeurswaarde als gevolg van één of meerdere wegen wordt overschreden. Daarnaast wordt bij 21 van de 42 locaties de maximaal toegestane grenswaarde overschreden. Op de laatstgenoemde locaties zullen bij ontwikkelingen dove gevels moeten worden toegepast. Of, als alternatief daarvoor, vliesgevels, loggia's of binnenbalkons. Als de voorkeurswaarde wordt overschreden moeten er hogere waarden worden vastgesteld. In het Rotterdamse beleid bij het vaststellen van hogere waarden is het criterium opgenomen dat nieuwe woningen over ten minste één geluidluwe gevel moeten beschikken. Nieuwbouwwoningen kunnen, omdat de locatie, de oriëntatie en de vormgeving nog vrij zijn, altijd zo worden gerealiseerd dat iedere woning een geluidluwe gevel heeft.

Het bestemmingsplan faciliteert de transformatie van bestaande (kantoor)gebouwen naar woningen. Als iedere nieuwe woning in een bestaand gebouw over een geluidluwe gevel moet beschikken, wordt de gewenste transformatie hierdoor bemoeilijkt. Daarom is ervoor gekozen om ten behoeve van de transformatie van kantoren naar woningen af te wijken van het gemeentelijk beleid en te accepteren dat deze woningen niet allemaal over een geluidluwe gevel zullen beschikken. Ten behoeve van alle projecten die de komende jaren in het centrum van Rotterdam zijn voorzien is in het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) het NSL-project Rotterdam Centrum opgenomen. Het bestemmingsplan "Lijnbaankwartier-Coolsingel" vormt, met de ontwikkelingen die daarin mogelijk zijn gemaakt, een onderdeel van dit NSL-project. Daarom kan voor het bestemmingsplan "Lijnbaankwartier-Coolsingel" een beroep op het NSL worden gedaan, zodat er geen luchtkwaliteitsberekeningen behoeven te worden uitgevoerd om het bestemmingsplan aan de normen voor luchtkwaliteit te toetsen, en vormt luchtkwaliteit geen knelpunt voor dit bestemmingsplan.

Plaatsgebonden risico speelt geen rol bij Lijnbaankwartier-Coolsingel. Het groepsrisico veroorzaakt door het transport van gevaarlijke stoffen over het spoor speelt wel een rol. In het noorden van het plangebied is sprake van een groepsrisico van 2,3 keer de oriëntatiewaarde, dat voornamelijk wordt bepaald door de bestaande en geplande bebouwing in Rotterdam Central District. Omdat het bestemmingsplan "Lijnbaankwartier-Coolsingel" niet voorziet in een toename van personen in het invloedsgebied zorgt dit bestemmingsplan niet voor een toename van het groepsrisico. De overschrijding van de oriëntatiewaarde met een factor 2,3 wordt in het kader van het bestemmingsplan "Lijnbaankwartier-Coolsingel" verantwoord geacht, gelet op: 1. het gegeven dat (de ontwikkelingen in) het bestemmingsplan niet zorgen voor een stijging van het groepsrisico; 2. het wenselijk is om leegstand van vastgoed in de stad te voorkomen en kantoren naar woningen en maatschappelijke voorzieningen te transformeren.

Ook naar water en natuur is onderzoek uitgevoerd. Deze milieuaspecten blijken geen knelpunten op te leveren voor het onderhavige bestemmingsplan.

Terinzagelegging



Het ontwerpbestemmingsplan heeft zes weken ter inzage gelegen van 10 oktober tot en met 20 november 2014. De volgende reclamanten hebben hun zienswijze naar voren gebracht over het ontwerpbestemmingsplan:

1. Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland;
2. Veiligheidsregio Rotterdam-Rijnmond;
3. Quispel Onroerend Goed BV;
4. Houthoff Buruma, namens:
 - Eigenarenvereniging Lijnbaan,
 - Quispel Onroerend Goed B.V.,
 - Stichting Vischjager IV, Vischjager Vastgoed B.V.,
 - Beleggingsmaatschappij Transvaal B.V.,
 - N.V. Interpolis Onroerend Goed B.V.,
 - ASR Property Fund N.V.,
 - ASR Dutch Prime Retail Custodian B.V.,
 - Jan van Breda B.V.,
 - CDH Rotterdam C.V.,
 - Altera Vastgoed N.V.,
 - Ella Onroerend Goed B.V.,
 - Cinderella Beleggingsmaatschappij B.V.,
 - Meijer & Blessing B.V.,
 - Bram Ladage Holding B.V.,
 - Stichting Pensioenfonds Wonen,
 - Stichting Rabobank Pensioenfonds,
 - Achmea Pensioen- en Levensverzekeringen N.V.,
 - Achmea Pensioen- en Levensverzekeringen N.V.,
 - Stichting Achmea Dutch Office Fund,
 - Stichting Achmea Dutch Retail Property Fund;
5. Houthoff Buruma, namens:
 - Dela Vastgoed B.V;
6. Houthoff Buruma, namens:
 - Stichting Pensioenfonds Wonen,
 - Stichting Rabobank Pensioenfonds,
 - Achmea Pensioen- en Levensverzekeringen N.V.,
 - Stichting Achmea Dutch Office Fund,
 - Stichting Achmea Dutch Retail Property Fund;
7. Voorheen Boekel De Nerée, thans NautaDutilh namens:
 - Prowinko Nederland B.V.,
 - Het Kantenhuis B.V;
8. Mees Ruimte & Milieu namens:
 - Multi Veste 276 B.V;
9. Van der Feltz advocaten, namens
 - Wiedouw Horeca Rotterdam/ Raoul;
10. Barents Krans, namens
 - Silver Plaza Leisure Experience B.V.;
11. Vastned Retail Nederland B.V.;
12. Boot Haeser Walraven, namens:
 - Manhave Vastgoed B.V.,
 - Manhave Lumiere,



- B.V., Manhave City House B.V.,
 - Manhave Weena B.V.;
13. FGH bank

Reclamant 13 heeft zijn zienswijze buiten de termijn ingediend. Wij stellen u voor deze zienswijze buiten behandeling te laten. Deze zienswijze hebben wij wel ambtshalve beoordeeld.

Participatie

Op 28 oktober 2014 is een inloopavond georganiseerd voor bewoners, bedrijven en geïnteresseerden, waar men vragen kon stellen over het ontwerpbestemmingsplan. De aanwezige ambtenaren hebben de belangstellenden geïnformeerd.

Zienswijzenrapportage

1. Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland

Geconstateerd wordt dat het ontwerpplan op de punten externe veiligheid, kantoren en detailhandel nog niet in overeenstemming is met het provinciale ruimtelijk beleid.

Ter motivering het volgende:

1.1 Externe veiligheid

Voor de verantwoording van het groepsrisico wordt in de toelichting verwezen naar de in de structuurvisie voor Rotterdam Central District (RCD) opgenomen onderbouwing en wordt aangegeven dat de bijdragen aan het groepsrisico bij planwijziging zullen worden verantwoord.

In de toelichting was aanvankelijk aangegeven dat het aannemelijk was dat het groepsrisico bij het toepassen van de wijzigingsbevoegdheden zou kunnen worden verantwoord, uitgaande van een groepsrisico van 5,2 keer de oriëntatiewaarde en de mogelijkheid van verlenging van de spoortunnel. In de reactie n.a.v. op het voorontwerp gemaakte opmerkingen is echter gesteld dat de wijzigingsbevoegdheden niet zijn meegenomen in de groepriscoberekening.

Uitgangspunt blijft echter dat een wijzigingsbevoegdheid slechts kan worden opgenomen, indien aannemelijk is dat de ontwikkelingen die via wijziging mogelijk worden gemaakt ruimtelijk aanvaardbaar zijn.

In dit geval zal daarom in het plan zelf reeds globaal moeten worden aangegeven wat de wijzigingsbevoegdheden bijdragen aan het groepsrisico en waarom dat verantwoord is. Uitgangspunt dat het groepsrisico na ontwikkeling van RCD en Laurenskwartier voor Lijnbaankwartier-Coolsingel geldt als de autonome ontwikkeling achten GS niet correct. Het groepsrisico van de planologische situatie van het vast te stellen bestemmingsplan moet worden vergeleken met de planologische situatie zonder vaststelling van het bestemmingsplan. Omdat de in de structuurvisie voor RCD genoemde ontwikkelingen planologisch nog niet zijn vastgesteld en het groepsrisico ter zake nog niet formeel is verantwoord zullen die ontwikkelingen op dit punt buiten beschouwing moeten blijven. Verzocht wordt om bij de vaststelling van het bestemmingsplan op basis van een groepsrisicoverantwoording alsnog te onderbouwen wat, uitgaande van hetgeen reeds planologisch is vastgelegd, de bijdrage van de via wijziging mogelijk gemaakte ontwikkelingen aan het groepsrisico is en aan te geven of aannemelijk is dat het groepsrisico op termijn kan voldoen aan de oriëntatiewaarde.

Indien bij de vaststelling van het plan een volledige verantwoording van het groepsrisico conform de wet- en regelgeving om redenen niet mogelijk is, dient dit duidelijk gemotiveerd te worden. Het plan dient ten minste globaal inzicht te geven in



het groepsrisico en dient in de wijzigingsregels op te nemen dat bij de toepassing gebruik gemaakt zal worden van de wijzigingsbevoegdheid het groepsrisico alsnog conform de wet- en regelgeving verantwoord moet zijn.

Reactie

Er heeft ambtelijk overleg plaatsgevonden met de provincie over het aspect "Externe Veiligheid". De provincie heeft in dat overleg uiteengezet waarom het niet correct is om in het bestemmingsplan "Lijnbaankwartier-Coolsingel" te verwijzen naar het in de structuurvisie RCD berekende en verantwoorde groepsrisico van 5,2 maal de oriëntatiewaarde. Wij geven de provincie hierin gelijk. De mogelijke ontwikkelingen in het RCD zijn inderdaad niet als autonome ontwikkeling te beschouwen in het kader van de groepsrisicoverantwoording van het bestemmingsplan "Lijnbaankwartier-Coolsingel".

De provincie is het eens met de gemeente dat een berekening en verantwoording (inclusief de daarbij benodigde maatregelen) van het groepsrisico na toepassing van de opgenomen wijzigingsbevoegdheid pas mogelijk is indien er concrete plannen zijn voor het toepassen van de wijzigingsbevoegdheid. De provincie wijst er echter op dat er thans in de wetgeving met betrekking tot externe veiligheid geen directe koppeling is tussen het toepassen van een wijzigingsbevoegdheid en het verantwoorden van het groepsrisico. Gezien dit gegeven stelt de provincie terecht dat het noodzakelijk is om in de regels van het bestemmingsplan de verplichting op te nemen om voorafgaand aan het toepassen van de wijzigingsbevoegdheid het berekende groepsrisico (na het toepassen van de wijzigingsbevoegdheid) te verantwoorden, waarbij een advies van de VRR moet worden betrokken.

De provincie en de gemeente hebben ambtelijk overeenstemming bereikt over het aanpassen van de toelichting en het toevoegen van regels aan het artikel betreffende de wijzigingsbevoegdheid. Deze aanpassingen brengen geen verandering van de mogelijkheden die het bestemmingsplan biedt.

Voorstel

Wij stellen u voor de zienswijze gegrond te verklaren en het ontwerpbestemmingsplan aan te passen.

De aanpassingen houden het volgende in:

Toelichting

Subparagrafen 6.7.1 en 6.7.2 van de toelichting zullen worden vervangen en als volgt komen te luiden:

"6.7.1 Transport gevaarlijke stoffen over rail

Groepsrisico

In het noorden en ten noorden van het plangebied zijn de spoorlijn van Rotterdam naar Dordrecht en het station Rotterdam Centraal gelegen. Over dit spoor vindt transport van gevaarlijke stoffen plaats. Dit transport van gevaarlijke stoffen is voor het bestemmingsplan Lijnbaankwartier-Coolsingel de enige relevante risicobron.

Ten behoeve van het bestemmingsplan Lijnbaankwartier-Coolsingel is het plaatsgebonden risico berekend en is een berekening uitgevoerd om te kijken of de ontwikkelingen die dit plan mogelijk maakt voor een toename van het groepsrisico zorgen ten opzichte van de autonome ontwikkeling.



Er zijn twee groepsrisicoberekeningen uitgevoerd: een berekening met de persoonsdichtheid langs het spoor na de ontwikkeling van Rotterdam Central District (RCD) en het Laurenskwartier (de autonome ontwikkeling), en een berekening met de autonome ontwikkelingen en de geringe toename van de persoonsdichtheid die door het bestemmingsplan Lijnbaankwartier-Coolsingel wordt veroorzaakt. Uit beide berekeningen komt een groepsrisico van 2,3 maal de oriëntatiewaarde. Het bestemmingsplan Lijnbaankwartier-Coolsingel zorgt dus niet voor een toename van het groepsrisico. De volledige realisatie van het RCD is als uitgangspunt genomen bij de autonome ontwikkeling. Het staat echter niet vast dat het RCD gerealiseerd zal worden met het omvangrijke programma waarmee eertijds rekening is gehouden, deze ontwikkeling gaat in ieder geval minder snel. De autonome ontwikkeling die werkelijk zal plaatsvinden zal derhalve tot een lagere persoonsdichtheid langs het spoor leiden dan waarmee in de berekening rekening is gehouden. Hoeveel minder is moeilijk vast te stellen, daarom is van een worst-case benadering uitgegaan.

Het oude bestemmingsplan Spoorzone Rechter Maasoever maakte bij Pompenburg omvangrijke nieuwbouw mogelijk langs en boven het spoor tussen de Schiekade en de tunnelmond. Het bestemmingsplan Lijnbaankwartier-Coolsingel maakt deze ontwikkelingsmogelijkheden niet mogelijk in het plan zelf, maar met een in het plan opgenomen wijzigingsbevoegdheid (zie paragraaf 4.2.6). Indien er concrete plannen voor deze locatie zijn, kan het college deze met toepassing van de wijzigingsbevoegdheid toestaan. Er moet dan een wijzigingsplan worden opgesteld, waarin het effect van de ontwikkelingen op het groepsrisico zal moeten worden verantwoord. In de regels bij deze wijzigingsbevoegdheid, wetgevingszone – wijzigingsgebied, is vastgelegd dat het college alleen tot wijziging kan overgaan als er eerst een groepsrisicoberekening heeft plaatsgevonden. En nadat het berekende groepsrisico, mede gelet op kans en/of effectmaatregelen (die in het wijzigingsplan vastgelegd moeten zijn) en het advies van de Veiligheidsregio, door het college verantwoord is geacht.

Om bij een overschrijding van de oriëntatiewaarde een toename van het groepsrisico verantwoord te kunnen achten is maatwerk nodig, waarbij uitvoerig moet worden gekeken naar maatregelen om het effect te verkleinen, naar de zelfredzaamheid en de mogelijkheden voor rampbestrijding en hulpverlening. Dit is alleen mogelijk als er duidelijkheid is over de te realiseren bebouwing, bij het toepassen van de wijzigingsbevoegdheid. Echter er is wettelijk bepaald dat een wijzigingsbevoegdheid in een bestemmingsplan niet op voorhand in strijd mag zijn met een goede ruimtelijke ordening. Met andere woorden: als vaststaat of aannemelijk is dat het groepsrisico bij toepassing van de wijzigingsbevoegdheid redelijkerwijs niet verantwoord kan worden geacht, mag de wijzigingsbevoegdheid niet in het bestemmingsplan worden opgenomen. Ten aanzien daarvan overweegt de gemeente Rotterdam het volgende: Het berekende groepsrisico is het vertrekpunt voor een verantwoording waarbij aan het bevoegd gezag een grote beleidsvrijheid toekomt bij het afwegen van het risico, de mogelijke effecten en de maatregelen om die te beperken en het maatschappelijk belang van de ruimtelijke ontwikkelingen. Door het verlengen van de spoortunnel (hetgeen als een reële mogelijkheid wordt gezien) kan het groepsrisico en het effect van een calamiteit aanzienlijk worden teruggebracht. Om deze redenen acht de gemeente het aannemelijk dat het groepsrisico bij het toepassen van de wijzigingsbevoegdheid kan worden verantwoord, zodat het opnemen van de wijzigingsbevoegdheid niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening.



Plaatsgebonden risico

De 10-6 plaatsgebonden risicocontour van het vervoer van gevaarlijke stoffen over de rails ligt tussen de Willemsspoortunnel en de Schiekade op 7 meter uit het hart van het spoor (het midden van de vier sporen). De 10-6 plaatsgebonden risicocontour blijft binnen het spoorterrein en vormt daarmee geen belemmering voor het bestemmingsplan.

Effectmaatregelen en zelfredzaamheid

De Veiligheidsregio Rotterdam-Rijnmond (VRR) heeft advies uitgebracht ten aanzien van; het (her)ontwikkelen van locaties bestemd voor zeer kwetsbare groepen mensen, zelfredzaamheid van mensen bij een calamiteit en maatregelen om het effect van een calamiteit te verminderen. Bestemmingen die zijn gericht op zeer kwetsbare groepen mensen zijn: kinderdagverblijven, scholen voor lager- en voortgezet onderwijs, ziekenhuizen en woongebouwen voor ouderen. De VRR adviseert om: binnen 140 meter vanaf het hart van het spoor geen (her)ontwikkeling van zeer kwetsbare bestemmingen mogelijk te maken, binnen 200 meter vanaf het hart van het spoor de gevels van zeer kwetsbare bestemmingen bestand te maken tegen brandoverslag en binnen 330 meter vanaf het hart van het spoor zorg te dragen voor goede ontvluchtingsmogelijkheden bij zeer kwetsbare bestemmingen. Binnen 140 meter vanaf het spoor zijn geen zeer kwetsbare bestemmingen aanwezig of mogelijk. Binnen 200 meter en 330 meter vanaf het spoor zijn geen zeer kwetsbare functies aanwezig of gepland, maar het bestemmingsplan maakt deze wel mogelijk. Vanwege de grote afstand tot het spoor, de afscherpende werking van de tussenliggende bebouwing en aangezien het spoor langs Pompenburg in een (open) tunnelbak is gelegen worden de door de VRR geadviseerde maatregelen echter niet noodzakelijk gevonden om bij een eventuele (her)ontwikkeling tot een goede ruimtelijke ordening te komen. De VRR adviseert om bij alle nieuwe ontwikkelingen binnen 30 meter vanaf de rand van het spoor de bebouwing zo te construeren dat deze bestand is tegen brandoverslag door een plasbrand op het spoor. En om eveneens bij nieuwe ontwikkelingen binnen deze 30 meter zorg te dragen voor ontvluchtingsmogelijkheden door middel van een van het spoor afgekeerde (nood)uitgang.

Een klein deel van het kantoor langs de Schiekade valt binnen het plasbrandaandachtsgebied van 30 meter vanaf de rand van het spoor, nieuwe ontwikkelingen zijn hier niet voorzien. Bovendien vermindert de ligging van het spoor in een tunnelbak op deze locatie zowel de kans op als de gevolgen van een plasbrand.

6.7.2 Conclusie

Een calamiteit met het transport van gevaarlijke stoffen in of nabij het Lijnbaankwartier-Coolsingel kan leiden tot een zeer groot aantal dodelijke slachtoffers en gewonden. Een dergelijke calamiteit heeft een kans op voorkomen van minder dan 1 keer in het miljoen jaar. Dit is in vergelijking met andere ongevalkansen van andere gebeurtenissen klein. Als voorbeeld kan worden genoemd een kans van eenmaal op 10.000 jaar op een overstroming. Dit verklaart waarom het risico op een calamiteit met zeer veel dodelijke slachtoffers, uitgedrukt als kans maal effect, toch aanvaardbaar zou kunnen zijn.

Uit eerder onderzoek en dit onderzoek blijkt dat het gevolg van het stedenbouwkundige plan RCD voor het externe veiligheidsrisico groot is, dit risico is sterk afhankelijk van de vervoerssituatie en de infrastructuur. Uit dit onderzoek blijkt dat het RCD-gebied grote invloed heeft op het groepsrisico van



het spoor ter hoogte van het station Rotterdam Centraal. Er is een overlap van de maatgevende kilometervakken voor RCD en Lijnbaankwartier-Coolsingel. De populatie aan weerszijden van het spoor (binnen en buiten het bestemmingsplangebied) maakt deel uit van het groepsrisico.

Ook blijkt uit dit onderzoek dat de bijdrage van de ontwikkellocaties die het bestemmingsplan Lijnbaankwartier-Coolsingel mogelijk maakt, geen invloed heeft op het groepsrisico.

De waarde van 2,3 maal de oriëntatiewaarde is aanvaardbaar gelet op:

- het voorkomen van (ongewenste) leegstand van vastgoed in de stad en de in dit plangebied gewenste transformatie van kantoren naar woningen en maatschappelijke voorzieningen;*
- het gegeven dat de ontwikkelingen in het bestemmingsplan Lijnbaankwartier-Coolsingel niet zorgen voor een stijging van het groepsrisico."*

Regels

Aan artikel 24, lid 1 wordt een sublid met onderdelen a en b (artikel 24.1.2) toegevoegd, luidende:

"Burgemeester en wethouders kunnen uitsluitend toepassing geven aan deze wijzigingsbevoegdheid als aan de volgende voorwaarden is voldaan:

- a. burgemeester en wethouders achten het groepsrisico verantwoord na afweging van de door initiatiefnemer overgelegde onderzoeksgegevens met betrekking tot de hoogte en toename van het groepsrisico en de in verband daarmee in het wijzigingsplan opgenomen maatregelen om de kans en/of het effect van een calamiteit te beperken;*
- b. de Veiligheidsregio Rotterdam-Rijnmond of een daarvoor in de plaats tredende instantie heeft een schriftelijk advies aan burgemeester en wethouders gegeven."*

1.2 Kantoren

Het plan maakt via een wijzigingsbevoegdheid (artikel 24) de toevoeging van maximaal 20.000 m2 b.v.o. aan kantoren mogelijk. Aangegeven is dat het hier gaat om mogelijkheden die al in eerdere plannen waren opgenomen en waarover met een combinatie van marktpartijen afspraken (ontwikkelrechten) zijn vastgelegd. Concrete plannen zijn echter nog niet voorhanden en evenmin zijn ter zake al aanvragen ingediend. Gelet daarop is geen sprake van bestaande bebouwing of bestaand gebruik zoals bedoeld in artikel 1.2 lid 3 van de Verordening ruimte 2014 (hierna te noemen: de verordening) maar is sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling, die zal moeten voldoen aan de betreffende artikelen van de verordening. In dat geval zal aangetoond moeten worden dat er sprake is van een actuele behoefte die zo nodig regionaal is afgestemd. Gelet op de reeds aanwezige en geplande capaciteit buiten dit plangebied (o.a. Provenierswijk-Bentincklaan) en de eventuele concurrentie met de gewenste ontwikkelingen in het Schiekadeblok en gezien de huidige leegstand en marktsituatie is het van belang om zeer terughoudend om te gaan met het opnemen van extra meters kantoorruimte. In dat licht wordt geacht meer duidelijkheid te geven over de verhouding van het nu opgenomen programma tot de reservering van 20.000 m2 b.v.o. kantoorruimte die volgens de toelichting in het kantorenprogramma van de stadsregio is opgenomen.

Gezien het voorgaande is niet aangetoond dat de in het plan opgenomen toevoeging aan kantoorruimte voortkomt uit een actuele regionaal afgestemde behoefte.



Verzocht wordt bij de vaststelling van het plan alsnog de behoefte te onderbouwen en daarnaast meer inzicht te bieden in de reeds aangegane verplichtingen en afspraken.

Reactie

De locatie Hofplein/Pompenburg is opgenomen in het provinciale kantorenprogramma. Daarin wordt voor deze locatie uitgegaan van een programma van 20.000 m² b.v.o. De locatie ligt echter voor ongeveer de helft in het onderhavige bestemmingsplangebied en voor de andere helft in het vastgestelde bestemmingsplan "Provenierswijk-Bentincklaan". Ook in dit laatste bestemmingsplan is het via verschillende wijzigingsbevoegdheden mogelijk om de bestemming van de gronden te wijzigen naar bestemmingen die onder meer kantoren toelaten, te weten tot maximaal 10.000 m² b.v.o. Gelet op die mogelijkheden én om aan de zienswijze van GS tegemoet te komen, is in de wijzigingsbevoegdheid uit het onderhavige bestemmingsplan, derhalve tevens opgenomen dat maximaal 10.000 m² b.v.o. aan kantoren is toegestaan. Dit is een aanpassing ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan waarin nog was uitgegaan van het totale programma van 20.000 m² b.v.o. De toelichting en de regels van het bestemmingsplan zullen worden aangepast.

Voorstel

Wij stellen u voor de zienswijze gegrond te verklaren en het ontwerpbestemmingsplan aan te passen.

De aanpassingen houden het volgende in:

Toelichting

De kop en tekst van subparagraaf 4.2.2 worden vervangen, in die zin dat de kop komt te luiden:

"4.2.2 Kantoren: een beperkte groeiruimte van 10.000 m²"

en aan de bestaande tekst wordt toegevoegd:

"Deze wijzigingsbevoegdheid maakt het mogelijk om 10.000 m² b.v.o. aan kantoren toe te voegen. De wijzigingsbevoegdheid kan worden toegepast binnen het gebied dat op de verbeelding als wijzigingsgebied is opgenomen en voorzover gelegen in het plangebied van het onderhavige bestemmingsplan. De locatie waar kantoren zijn voorzien overschrijdt echter de plangrenzen van het bestemmingsplan "Lijnbaankwartier-Coolsingel" en ligt ook in het aangrenzende bestemmingsplan "Provenierswijk-Bentincklaan". Ook in dat plan is derhalve een wijzigingsbevoegdheid opgenomen die de wijziging naar kantoren tot 10.000 m² b.v.o. mogelijk maakt. In totaal is dus maximaal 20.000 m² aan kantoren mogelijk op de locatie Pompenburg. Hierna wordt in subparagraaf 4.2.6 verder op deze wijzigingsbevoegdheid ingegaan.

Subparagraaf 4.2.6 zal worden aangepast, in die zin dat de alinea 1 en 2 vervangen zullen worden voor de volgende tekst:

"Wetgevingzone-wijzigingsgebied"

In het oude bestemmingsplan was een directe bestemming opgenomen voor de ontwikkeling van de zijde Schiekade/Couwenburg, locatie voormalige Hofpleinstation en een uitwerkingsbevoegdheid voor de zijde Couwenburg/Pompenburg. Deze directe bestemming en uit te werken bestemming overschrijden de grenzen van het plangebied van het bestemmingsplan "Lijnbaankwartier-Coolsingel": een deel daarvan ligt in het



bestemmingsplan "Provenierswijk-Bentinklaan". Gegeven de veranderde economische situatie en verschillende onzekerheden zijn de ontwikkelmogelijkheden niet langer als directe bestemming in het bestemmingsplan "Lijnbaankwartier-Coolsingel" én het bestemmingsplan "Provenierswijk-Bentinklaan" opgenomen, maar is het mogelijk om de ontwikkelingen ter plaatse via gebruikmaking van een wijzigingsbevoegdheid te realiseren. Indien er concrete plannen voor deze locaties zijn, kan het college deze met toepassing van de wijzigingsbevoegdheid toestaan. De wijzigingsbevoegdheid uit het onderhavige bestemmingsplan is gekoppeld aan drie op de verbeelding opgenomen zones. Op basis van de wijzigingsbevoegdheid kunnen de bestemmingen gewijzigd worden van 'Verkeer - Verblijfsgebied', 'Verkeer - Spoorverkeer' en 'Centrum - 1' naar een nieuwe centrumbestemming waarbinnen verschillende functies zijn toegestaan. Het betreft het volgende programma: kantoor tot een gezamenlijk maximum van 10.000 m2 b.v.o., dienstverlening, horeca, cultuur en ontspanning, met uitzondering van theater en bioscoop, tot een gezamenlijk maximum van 20.000 m2 b.v.o.; bedrijven t/m categorie 2; hotel en maatschappelijke voorzieningen. De maximale bouwhoogtes voor de locatie zijn opgenomen op een aparte kaart (zie bijlage Hoogtekaart wetgevingzone-wijzigingsgebied). Uit het milieuonderzoek voor het bestemmingsplan komt naar voren dat externe veiligheid en het daarmee samenhangend groepsrisico een belangrijk aandachtspunt zal zijn bij het gebruik maken van de wijzigingsbevoegdheid (zie paragraaf 6.7.1). Gelet daarop, zijn randvoorwaarden aan de wijzigingsbevoegdheid gekoppeld die zien op het waarborgen van externe veiligheid. Aan de randvoorwaarden moet voldaan worden, indien toepassing gegeven wordt aan de wijzigingsbevoegdheid."

Regels

Artikel 24, lid 2, onder a van de regels (24.2 onder a) wordt gewijzigd in:

"a. kantoor, tot een gezamenlijk maximum van 10.000 m2 b.v.o.;"

1.3 Uitbreiding 5.000 m2 b.v.o. detailhandel binnen de 'Centrum-1' bestemming

Het plan maakt binnen de bestemming 'Centrum-1' een uitbreiding van detailhandel mogelijk tot maximaal 5.000 m2 b.v.o. Deze ontwikkeling van detailhandel moet op grond van de Verordening ruimte 2014 als nieuw worden beschouwd. Dergelijke nieuwe detailhandel is (artikel 2.1.4 van de Verordening) slechts toegestaan binnen of direct aansluitend aan een bestaande winkelconcentratie in de centra van steden, dorpen en wijken. De locaties waar de detailhandel kan worden uitgebreid tot maximaal 5.000 m2 b.v.o. (bestemming Centrum-1) behoren tot een bestaande winkelconcentratie als bedoeld in de Verordening en genoemd in het Programma ruimte. Rotterdam centrum is in het Programma ruimte als te ontwikkelen centrum opgenomen. Onder voorwaarde van het toepassen van de Ladder voor duurzame verstedelijking (artikel 2.1.1 Verordening), kan daar sprake zijn van uitbreiding van het winkelareaal.

Vanwege de bovenlokale ruimtelijke effecten van grootschalige detailhandelsontwikkelingen, vindt de provincie het van belang dat nieuwe grootschalige ontwikkelingen in regionaal verband worden afgestemd. Voor bestemmingsplannen die nieuwe detailhandel groter dan 2.000 m2 b.v.o. binnen de centra mogelijk maken, moet worden aangetoond dat het woon- en leefklimaat en de ruimtelijke kwaliteit niet onevenredig wordt aangetast. Het gaat daarbij onder meer om het voorkomen van onaanvaardbare leegstand. Met het oog hierop is advies nodig van het Regionaal Economisch Overleg (REO) en wordt zonodig een distributieplanologisch onderzoek



(DPO) uitgevoerd. In de onderbouwing dient ook rekening gehouden te worden met o.a. de realisatie van Forum Rotterdam dat nog niet verwezenlijkt is. Het plan geeft geen inzicht in de bovenlokale ruimtelijke effecten van de toevoeging van maximaal 5.000 m² b.v.o. detailhandel in het plangebied. Uit het plan blijkt niet dat de toevoeging van detailhandel voortkomt uit een actuele regionaal afgestemde behoefte. Een REO-advies ontbreekt.

Reactie

Het ontwerpbestemmingsplan laat een uitbreiding van 5.000 m² b.v.o. detailhandel toe, boven op het reeds feitelijk aanwezige alsmede vergunde areaal. Op grond van de Verordening Ruimte 2014 is dit inderdaad te beschouwen als een nieuwe ontwikkeling. Het plangebied is een bestaande winkelconcentratie in de stad en is als te ontwikkelen centrum opgenomen in de Verordening. Wij zijn het evenwel met GS eens dat vanwege de bovenlokale ruimtelijke effecten van nieuwe grootschalige ontwikkelingen regionale afstemming gewenst is. Gezien het voorgaande, stellen wij dan ook voor om de uitbreiding van 5.000 m² b.v.o. detailhandel uit de bestemmingsregels te schrappen.

Voorstel

Wij stellen u voor de zienswijze gegrond te verklaren en het ontwerpbestemmingsplan aan te passen.

De aanpassingen houden het volgende in:

Toelichting

Subparagraaf 4.2.3 van de toelichting zal aangepast worden, in die zin dat de kop wordt aangepast van *Detailhandel en dienstverlening: een groei ruimte van 5000 m²* naar *Detailhandel en dienstverlening*.

Voorts zal de 2^e alinea van subparagraaf 4.2.3 worden vervangen door:

"Er is voor het plangebied een maximum aan de vierkante meters voor detailhandel en dienstverlening vastgesteld. Het maximum bedraagt 214.000 m² b.v.o. Het betreft alle in 2014 in het plangebied aanwezige detailhandel inclusief project Cool63 en de kiosken, maar exclusief het project Forum. Dit project is uit het plangebied van het bestemmingsplan gelaten. Er bestaan geen mogelijkheden tot uitbreiding van voornoemd aantal b.v.o."

Regels

In artikel 3 lid 1 onder b (3.1 onder b) wordt de volgende zinsnede geschrapt:

"een maximum van 5000 m² b.v.o. mag worden toegevoegd gezamenlijk".

1.4 Detailhandel op grond van wijzigingsbevoegdheid artikel 24

Via toepassing van de wijzigingsbevoegdheid uit artikel 24 is eveneens toevoeging van 20.000 m² b.v.o. aan detailhandel mogelijk. De locaties waar de wijzigingsbevoegdheid betrekking op heeft, behoren niet tot een bestaande winkelconcentratie als bedoeld in de Verordening Ruimte 2014 en genoemd in het Programma Ruimte. Ook in de toelichting van het bestemmingsplan wordt op geen enkele manier aangegeven hoe deze ontwikkelingen zich verhouden tot het gemeentelijke en regionale detailhandelsbeleid. Verzocht wordt bij de vaststelling van het plan de betreffende mogelijkheden te schrappen. PZH behoudt het recht de motivering in een later stadium aan te vullen.



Reactie:

De mogelijkheid voor het toestaan van nieuwe detailhandel in het wijzigingsgebied (locatie Hofplein/Pompenburg) is gebaseerd op het geldende bestemmingsplan. In dat plan is met een directe bestemming een hoeveelheid nieuwe detailhandel toegestaan. Het wijzigingsgebied ligt echter niet binnen het bestaande winkelconcentratiegebied en de locatie hoort niet tot het centrumgebied als bedoeld in de Verordening Ruimte 2014 en het Programma Ruimte. Wij zijn het dan ook eens met GS dat de mogelijkheid voor nieuwe detailhandel niet in de wijzigingsbevoegdheid opgenomen dient te worden. Aan de zienswijze van GS zal tegemoet gekomen worden. De mogelijkheid voor detailhandel zal uit de wijzigingsbevoegdheid worden gehaald. De regels zullen hierop worden aangepast.

Voorstel:

Wij stellen u voor de zienswijze gegrond te verklaren en het ontwerpbestemmingsplan aan te passen.

De aanpassingen houden het volgende in:

Toelichting

Paragraaf 4.2.6 van de toelichting zal aangepast worden. Voor de aanpassing wordt verwezen naar het voorstel hiervoor onder 1.2.

Regels

In artikel 24 lid 2 onder b wordt geschrapt:

“detailhandel”.

2. Veiligheidsregio Rotterdam-Rijnmond

2 Vooroverlegreactie

De VRR heeft reeds een vooroverlegreactie gegeven op het concept ontwerpbestemmingsplan (zie paragraaf 9.5 van de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan). Het eerste adviespunt werd inhoudelijk behandeld. De andere punten werd als volgt geantwoord: “Zoals door de Veiligheidsregio wordt gesteld vallen deze adviezen niet binnen de context van de Wet ruimtelijke ordening en kan dit niet in het bestemmingsplan worden geregeld.”

De wijze waarop in het bestemmingsplan “Lijnbaankwartier-Coolsingel” de door de VRR geadviseerde maatregelen afdoet, draagt volgens VRR bij aan een onjuiste afweging ex par. 4.3 CRnvgs (Circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijk stoffen). De reden hiervoor is dat in uw reactie de focus te eenzijdig legt op de (on)mogelijkheden om maatregelen juridisch te borgen in een bestemmingsplan. De VRR vindt dat de verantwoordelijkheid van de gemeente hier verder reikt dan de juridische mogelijkheden die een bestemmingsplan biedt. VRR verzoekt de geadviseerde maatregelen zodanig mee te nemen in de besluitvorming, dat het bevoegd gezag in staat wordt gesteld een integrale afweging te kunnen maken. Hierbij zullen de geadviseerde maatregelen die het bevoegd gezag wenst over te nemen via andere gemeentelijk instrumenten geborgd moeten worden. Met betrekking tot het borgen van maatregelen wijst de VRR op de mogelijkheden die daartoe zijn beschreven in het document “Handreiking externe veiligheid in bestemmingsplannen: een veilig idee. Borgen EV in ruimtelijke ordening”.



Reactie

In de toelichting van het bestemmingsplan "Provenierswijk-Bentincklaan" is naar aanleiding van een vergelijkbare vooroverlegreactie van de VRR een paragraaf *Effectmaatregelen en zelfredzaamheid* opgenomen. In deze paragraaf wordt nader ingegaan op de maatregelen die door de VRR worden geadviseerd om bij nieuwe ontwikkelingen toe te passen. Wij volgen de VRR in haar zienswijze en stellen voor om in het bestemmingsplan "Lijnbaankwartier-Coolsingel" eveneens deze paragraaf op te nemen.

Voorstel

Wij stellen u voor de zienswijze gegrond te verklaren en het ontwerpbestemmingsplan aan te passen.

De aanpassingen houden het volgende in:

Toelichting

Paragraaf 6.7 van de toelichting zal aangepast worden, zoals hiervoor onder 1.1 is aangegeven.

3. Quispel Onroerend Goed BV

3.1 Expeditiestraten Zoutmanstraat en Van Ghentstraat

Reclamant heeft opmerking met betrekking tot de zogenaamde expeditiestraten zoals ingetekend op de plankaart, o.a. Zoutmanstraat en Van Ghentstraat, beide onderdeel van het Rijksmonument. In het verleden waren er plannen om deze te overkappen als parkeer- en retailruimte, hetgeen de bestaande verrommeling aan de achterzijde van de Lijnbaan zou moeten oplossen. Tijdens de inloopavond is reclamant verteld dat dit scenario in principe van de baan is. Maar de ruimte en bestrating te laten voor wat die nu is en niets doen vindt reclamant geen optie. Reclamant vraagt welke stappen de gemeente denkt te ondernemen om dit onderdeel van het Rijksmonument bruisend en vitaal te maken.

Reactie

Voor de gemeente Rotterdam is de inrichting van de buitenruimte een belangrijk middel om te komen tot een bruisende en vitale binnenstad. Daar wordt jaar in jaar uit veel geld en energie in gestoken. Verwacht mag worden dat dit ook de komende jaren het geval zal zijn. Inrichtingsplannen en uitvoeringsplannen zijn echter geen onderdeel van het bestemmingsplan en worden dus niet geregeld in het bestemmingsplan. Een verdere behandeling van dit onderdeel van de zienswijze is hier dan ook niet op zijn plaats.

Voorstel

Wij stellen u voor de zienswijze ongegrond te verklaren.

3.2 Groene daken

Reclamant stelt dat vergroening een wens is van de raad. Daaronder vallen ook de Lijnbaandaken. Deels omdat het mooier staat voor de flatbewoners. Maar dat aspect vindt reclamant niet essentieel. Het uitgangspunt moet duurzaamheid zijn, vindt reclamant. Reclamant vindt dat het mogelijk moet blijven om in de toekomst tot andere keuzes te komen.



Reactie

Vergroening van het centrum door onder andere het toepassen van groene daken wordt inderdaad als wenselijk gezien. De wijze van dakafdekking wordt echter niet door middel van het bestemmingsplan vastgelegd. Het bestemmingsplan staat derhalve niet in de weg aan afdekking met een groen dak als een andere wijze van dakafdekking.

Voorstel

Wij stellen u voor de zienswijze ongegrond te verklaren.

3.3 Ingang/toegangsweg Forum / verdwijnen Van Oldenbarnevelthof

In bestemmingsplan wordt ad 4.2.3 en 3.3 Forum genoemd en in de plankaart wordt een blok ingetekend en verdwijnt de Van Oldenbarnevelthof. Alhoewel in het bestemmingsplan staat dat Forum direct is aangesloten op de Lijnbaan klopt dat niet volgens reclamant, want Forum laat de Lijnbaan links liggen. Het tekenen van ingangen van Forum was volgens de aanwezige ambtenaren op de inloopavond teveel detail. Gezien de impact is reclamant het met dat standpunt niet eens.

Reclamant vraagt of de doorstroming en veiligheid van shoppers, bewoners, gasten voldoende geborgd worden nu de toegangsweg via de Hennekijnstraat tot in de Van Oldenbarnevelthof vervallen is op de kaart.

Reactie

Het bestemmingsplan regelt het planologische gebruik van de gronden.

Toegangswegen van Forum worden niet op de verbeelding aangegeven, omdat in dit plan gekozen is om op blokniveau te bestemmen. In de regels van het bestemmingsplan zijn de gebruiksfuncties van Forum geregeld (artikel 3, "Centrum-1"). Deze centrumbestemming staat o.a. ontsluitingswegen toe. De toegangsweg via de Hennekijnstraat tot in de Van Oldenbarnevelthof is daarmee geregeld. Ingangen van gebouwen op de verbeelding regelen behoort niet tot het instrumentarium van het bestemmingsplan.

Overigens wordt de locatie Forum uit het plangebied van het bestemmingsplan "Lijnbaankwartier-Coolsingel" gehaald. Voor de locatie zal, in verband met een nieuw bouwplan ter plaatse, namelijk op korte termijn een projectbestemmingsplan worden gemaakt.

Voorstel

Wij stellen u voor de zienswijze ongegrond te verklaren.

3.4 Grondwater en wateradvies

Volgens reclamant is er de laatste jaren geen vast grondwaterpeil geweest. De grote bouwprojecten zoals het Centraal Station hebben de waterdruk beïnvloed en zijn medeveroorzakers van het steeds fluctuerende waterpeil. Dit is één van de oorzaken van recente vochtproblemen in de kelder van het Lijnbaanpand van reclamant. Met de geplande nieuwbouw van Forum en verdichting maakt reclamant zich ernstig zorgen dat de door de reclamant getroffen maatregelen tekort schieten doordat het waterschap onvoldoende blijkt te kunnen beheersen, terwijl reclamant wel als eigenaar verantwoordelijk is voor het grondwaterpeil van eigen pand.

Reactie

Bij het opstellen van een bestemmingsplan moet worden nagegaan wat de effecten van de in het bestemmingsplan mogelijk gemaakte ontwikkelingen op de waterhuishouding zijn. Het bestemmingsplan maakt geen toevoeging van verhard oppervlak mogelijk. Het kan inderdaad zo zijn dat grote nieuwbouwprojecten zoals



Forum een effect hebben op de grondwaterstand. Ten behoeve van Forum is echter al een procedure gevoerd, en het bestemmingsplan "Coolsingel e.o." maakte al bebouwing ter plaatse van deze locatie mogelijk, zodat realisatie van dit project niet als een effect van het bestemmingsplan "Lijnbaankwartier-Coolsingel" op de grondwaterstand kan worden aangemerkt. De zorgen van de reclamant zijn zeer voorstelbaar maar kunnen niet in het kader van dit bestemmingsplan aan de orde komen. Bovendien zal de locatie Forum uit het plangebied van het onderhavige bestemmingsplan worden gehaald. Voor de locatie is thans sprake van een nieuw bouwplan. Ten behoeve daarvan zal op korte termijn een projectbestemmingsplan in procedure gaan.

Voorstel

Wij stellen u voor de zienswijze ongegrond te verklaren.

3.5 Gebruik daken Lijnbaanpanden

Een verhoging van 5 meter op de daken van Lijnbaan wordt toegestaan. Artikel 20.2 laat een maximale bouwhoogte toe van 5 meter voor liftenopbouw, lichtkoepels etc. op het dak. De omschrijving vindt reclamant een punt van zorg als deze verhoging andere dan de hierboven genoemde constructies betreft. Eigenaren van de Lijnbaanpanden moeten niet ieder voor zich de 'skyline' kunnen wijzigen.

Maar als er toch plannen worden gemaakt om de daken toegankelijk te maken voor het winkelend publiek vindt reclamant dat dit alleen per blok moet kunnen gebeuren, met instemming van de desbetreffende eigenaren.

Reactie

In artikel 20 lid 2 van de regels ("Afwijking toegestane bouwhoogte techniek") is aangegeven dat de afwijkingsregel van maximaal 5 meter geldt voor technische voorzieningen op het dak, die noodzakelijk zijn voor het doelmatig functioneren van het bouwwerk, zoals liftopbouwen, lichtkoepels, schoorstenen etc. Andere dan dergelijke technische voorzieningen zijn op grond van de bepaling niet toegestaan. De bepaling leidt er dan ook niet toe dat daken toegankelijk worden gemaakt voor winkelend publiek, zoals reclamant stelt.

Voorstel

Wij stellen u voor de zienswijze ongegrond te verklaren.

4. Houthoff Buruma, namens:

- **Eigenarenvereniging Lijnbaan,**
- **Quispel Onroerend Goed B.V.,**
- **Stichting Vischjager IV, Vischjager Vastgoed B.V.,**
- **Beleggingsmaatschappij Transvaal B.V.,**
- **N.V. Interpolis Onroerend Goed B.V.,**
- **ASR Property Fund N.V.,**
- **ASR Dutch Prime Retail Custodian B.V.,**
- **Jan van Breda B.V.,**
- **CDH Rotterdam C.V.,**
- **Altera Vastgoed N.V.,**
- **Ella Onroerend Goed B.V.,**
- **Cinderella Beleggingsmaatschappij B.V.,**
- **Meijer & Blessing B.V.,**
- **Bram Ladage Holding B.V.,**



- Stichting Pensioenfonds Wonen,
- Stichting Rabobank Pensioenfonds,
- Achmea Pensioen- en Levensverzekeringen N.V.,
- Achmea Pensioen- en Levensverzekeringen N.V.,
- Stichting Achmea Dutch Office Fund,
- Stichting Achmea Dutch Retail Property Fund;

4.1 Inleiding, niet conserverend van aard

Bovengenoemde partijen/reclamanten kunnen zich niet met het ontwerpbestemmingsplan verenigen. In de toelichting bij het ontwerpbestemmingsplan is aangegeven dat het plan conserverend van aard is. Ondanks dit uitgangspunt, is het ontwerpbestemmingsplan op een aantal punten niet conserverend van aard.

Reclamanten geven aan dat het voorgaande uit de volgende punten blijkt:

- aan de gronden is de dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie-3' toegekend,
- voor het toegestane gebruik een maximaal toegestaan oppervlakte aan b.v.o. in de bestemming 'Centrum-1' opgenomen;
- de luifels en dakoverstekken zijn niet positief bestemd;
- ten aanzien van de kiosk is een onjuiste bouwhoogte opgenomen;
- geen ontheffingsmogelijkheid opgenomen voor vergroting van bestaande gebouwen;
- er is een andere definitie voor detailhandel opgenomen, in afwijking van het geldende bestemmingsplan.

Deze punten hebben reclamanten vervolgens afzonderlijke belicht.

Reactie

In de toelichting van het bestemmingsplan is nergens aangegeven dat het plan conserverend van aard is. In de inleiding is in paragraaf 1.2 van de toelichting de gekozen planopzet gegeven. Aangegeven is dat gekozen is om zo veel mogelijk aan te sluiten bij de geldende bestemmingsplannen. Deze plannen zijn flexibel en gericht op ontwikkeling en transformatie. Omdat de ontwikkelingen en de transformatie nog niet is afgerond is, is het van belang ruimte daarvoor te blijven bieden in het Lijnbaankwartier en omgeving.

In hoofdstuk 2 en 3 zijn de relevante beleidskaders meegegeven die aan het plan en de geboden ontwikkelingen ten grondslag liggen. Zo is bij voorbeeld aangegeven dat het bestemmingsplan de archeologische waarden beschermt door middel van dubbelbestemmingen. Ook is toegelicht dat divers overheidsbeleid ten grondslag ligt aan het maximaliseren van oppervlakte van verschillende gebruiksfuncties ter onderbouwing van een goede ruimtelijke ordening.

Hierna zullen wij ingaan op de afzonderlijk door reclamanten aangedragen punten.

Voorstel

Wij stellen u voor de zienswijze ongegrond te verklaren.

4.2 Dubbelbestemming Waarde – Archeologie 3

In het geldende bestemmingsplan "Coolingsingel e.o." is geen dubbelbestemming voor 'Waarde-Archeologie' opgenomen. De in het ontwerpbestemmingsplan neergelegde dubbelbestemming brengt beperkingen met zich ten aanzien van het bouwen en uitvoeren van werken. Terreinen waarvan bekend is dat er belangwekkende archeologische waarden in de bodem aanwezig zijn, zijn op de ABP-lijst (Archeologische Belangrijke Plaatsen) aangegeven en worden beschermd door de Archeologieverordening Rotterdam. De gronden van de Lijnbaan, Korte Lijnbaan en



Binnenwegplein zijn niet opgenomen op de ABP lijst en hoeven derhalve ook niet beschermd te worden door de Archeologieverordening Rotterdam. In de toelichting bij het ontwerpbestemmingsplan is geen onderbouwing opgenomen waaruit blijkt dat er in de gronden van de Lijnbaan en Korte Lijnbaan archeologische waarden zijn te verwachten. Het opnemen van de dubbelbestemming is niet onderbouwd en gaat aan de doelen die de gemeente Rotterdam voor archeologie heeft gesteld voorbij. Gelet op het feit dat de Lijnbaan, Korte Lijnbaan en Binnenwegplein reeds bebouwd zijn en niet is gebleken van te verwachten archeologische waarden, wordt verzocht om de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 3' (in ieder geval op de gronden aan de Lijnbaan, Korte Lijnbaan en Binnenwegplein) te laten vervallen.

Reactie

Het geldende bestemmingsplan "Coolsingel e.o." stamt uit een periode waarin het aspect archeologie nog niet geborgd was in het gemeentelijk beleid. Inmiddels is de Wet op de archeologische monumentenzorg van kracht, die gemeenten verplicht de archeologische waarden en verwachtingen in kaart te brengen en deze indien nodig te beschermen. Naast de lijst van Archeologisch Belangrijke Plaatsen verwijst de Archeologieverordening echter ook naar de Archeologische Waarden- en Beleidskaart (AWK, 2005). Op de AWK staan terreinen met een archeologische verwachtingswaarde. Deze informatie wordt doorvertaald in bestemmingsplannen.

Daarnaast is in paragraaf 3.2.3 van de toelichting voor wat betreft de archeologische verwachting aangegeven dat vooral in dieper gelegen gronden de bewoningslagen uit de stadsperiode (Middeleeuwen / Nieuwe tijd) nog intact in de bodem aanwezig zijn. Op sommige plaatsen bevinden die lagen zich tot wel 10 meter onder de oppervlakte. Dit betekent dat ook onder bijvoorbeeld moderne gebouwen met parkeergarages delen van het bodemarchief intact in de bodem aanwezig kunnen zijn. De eerste circa 1,5 meter is wel al overal verstoord, maar hiermee wordt in het bestemmingsplan al rekening gehouden. In archeologisch opzicht is van dit gebied weinig bekend, maar ook hier blijken dieper gelegen ophogings- en bewoningslagen nog intact te zijn (recentelijk in plangebied Forum door BOOR aangetoond in grondboringen). Bij eventuele bouw- of verbouwplannen in het gebied, zal archeologisch onderzoek overigens niet automatisch een vereiste zijn. Elke voorgenomen bodemverstoring wordt door de archeologen van BOOR per geval apart beoordeeld, waarbij terdege rekening zal worden gehouden met de bestaande verstoringen in het gebied in relatie tot de specifieke geplande bodemingreep.

Gezien het voorgaande, dient in het bestemmingsplan "Lijnbaankwartier-Coolsingel" sprake te zijn van een borging van archeologische (verwachtings)waarden door middel van de archeologische dubbelbestemming en de daaraan gekoppelde bepalingen.

Voorstel

Wij stellen u voor de zienswijze ongegrond te verklaren.

4.3 Maximum oppervlakten in bestemming 'Centrum-1'

Reclamanten stellen dat het op grond van de bestemming 'Centrum-1' toegestane gebruik is beperkt ten opzichte van hetgeen op grond van de bestemming 'Stadscentrum – Zone II' in het geldende bestemmingsplan is toegestaan.

Reclamanten wijzen op de functies wonen, kantoor, detailhandel, dienstverlening en horeca. Zij geven aan dat al deze functies in het nieuwe bestemmingsplan begrensd zijn, hetzij door middel van het opnemen van maximale aantallen (wonen) hetzij door middel van het opnemen van maximaal toegestane oppervlakten (kantoor, detailhandel, dienstverlening en horeca). In het geldende bestemmingsplan was geen sprake van een dergelijke begrenzing.



Reclamanten wijzen er tevens op dat uit de regels blijkt dat het na inwerkingtreding van het nieuwe bestemmingsplan kennelijk niet meer mogelijk is om bepaalde functies van een pand te wijzigen. In het geldende bestemmingsplan was de uitwisseling van toegestane functies wel toegestaan.

Reactie

Het geldende bestemmingsplan "Coolsingel e.o.", dat voor het grootste gedeelte van het plangebied geldt en waar reclamanten naar verwijzen, is qua systematiek afwijkend van het nieuwe bestemmingsplan. In het geldende plan is immers sprake van een zonering: binnen elke zone gelden andere voorschriften over de toelaatbaarheid van functies. In de beschrijving in hoofdlijnen van dat plan zijn voorts nadere aanwijzingen gegeven voor wat betreft de toelaatbaarheid van de binnen een zone toegestane functies.

Zo is voor horeca op een kaart, die is opgenomen in de beschrijving in hoofdlijnen, voor het gehele plangebied aangegeven in welke gebieden horeca is toegestaan en welke begrenzing in m² daarvoor geldt. Buiten de gebieden is horeca slechts toegestaan indien de overige functies daardoor worden ondersteund. Op de desbetreffende kaart is tevens aangegeven in welke gebieden in het plangebied gewoond mag worden. Buiten die gebieden is wonen slechts toegestaan indien de overige functies daardoor worden ondersteund.

In de beschrijving in hoofdlijnen is voorts opgenomen dat een toevoeging van 500 woningen mogelijk moet zijn. Ten slotte is in de beschrijving in hoofdlijnen nog aangegeven dat de winkelfunctie door een toevoeging van 15.000 m² wordt versterkt. Aangenomen kan worden dat hiertoe ook dienstverlening gerekend dient te worden, nu onder winkels, blijkens de begripsbepalingen, ook dienstverlenende functies moeten worden verstaan. Voor kantoren is in de voorschriften van het geldende plan een begrenzing opgenomen, namelijk tot een maximum vloeroppervlak van 425.000 m².

Voorname systematiek van zonering en een beschrijving in hoofdlijnen die nadere aanwijzingen geeft over de invulling van het plangebied is in het onderhavige bestemmingsplan niet overgenomen. Enerzijds, omdat het opnemen van een beschrijving in hoofdlijnen in een bestemmingsplan niet meer tot de mogelijkheden behoort, anderzijds omdat wij een systematiek van zonering/gebieden waarbinnen bepaalde functies al dan niet zijn toegestaan niet meer wenselijk achten, gelet op de dynamiek van de binnenstad. De praktijk vraagt in dat gebied om een meer flexibele bestemmingsregeling, waarbij functies die inherent zijn aan de binnenstad overal binnen dat gebied mogelijk moeten zijn. Daar komt nog bij dat de regeling uit het geldende bestemmingsplan "Coolsingel e.o." moeilijk leesbaar is.

Gezien het voorgaande, is er voor gekozen om in het nieuwe bestemmingsplan één regeling op te nemen die nagenoeg voor het gehele plangebied geldt: de bestemming "Centrum – 1". Binnen deze bestemming zijn de toegestane functies evenwel begrensd. De begrenzing voor de woonfunctie is opgenomen als gevolg van een analyse ten aanzien van luchtkwaliteit, waarbij wordt opgemerkt dat er ten opzichte van het geldende bestemmingsplan meer woningen mogelijk worden gemaakt. De in het geldende plan "Coolsingel e.o." genoemde 500 woningen zijn namelijk allemaal al gerealiseerd. In het nieuwe bestemmingsplan wordt opnieuw ruimte geboden voor een toevoeging van woningen (650). De begrenzing van de kantoorfunctie is opgenomen als gevolg van de moeilijke situatie op de kantorenmarkt: het binnen het plangebied feitelijk aanwezige alsmede vergunde aantal kantoren is toegestaan. Daarnaast vloeit uit het beleid van de Provincie voort dat het toevoegen van kantoren niet is toegestaan. Een en ander blijkt ook uit de zienswijze van GS (zie hiervoor onder 1.2). Hierbij wordt wel opgemerkt dat het totale aantal m² b.v.o. aan kantoren dat is toegestaan ten opzichte van het geldende plan "Coolsingel e.o." is verruimd.



Voor horeca is een begrenzing opgenomen die ruimte laat voor ontwikkelmogelijkheden ten opzichte van de feitelijk aanwezige alsmede vergunde horeca. Deze ontwikkelmogelijkheden zijn, gelet op de aard van het gebied en de nodige flexibiliteit nodig. De begrenzing van detailhandel vloeit voort uit beperkte groeimogelijkheden voor detailhandel en dienstverlening. Gezien de zienswijze van GS zal deze begrenzing echter ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan worden aangepast: er zal geen mogelijkheid zijn voor het uitbreiden van het aantal feitelijk aanwezige en vergunde m2 b.v.o.

Bij het voorgaande wordt nog opgemerkt dat, aangezien het vergunde bouwplan Forum I uit het plangebied zal worden geknipt, op het maximum aantal toegestane m2 b.v.o. de aan Forum I toegekende ruimte voor detailhandel en kantoor in mindering zal worden gebracht. Voor detailhandel betreft dit 30.864 b.v.o. m2 (afgerond 31.000 m2) en voor kantoren 18.376 m2 b.v.o. (afgerond 18.500 m2). Ook voor horeca zal sprake zijn van een vermindering van het totale toegestane aantal m2 b.v.o. Immers bij Forum I was tevens sprake van een programma ten behoeve van 2.000 m2 b.v.o. horeca. In het bestaande aantal horeca van 24.000 m2 b.v.o. was hiermee rekening gehouden. Op dit aantal zal 2.000 m2 b.v.o. in mindering worden gebracht, zodat 22.000 m2 b.v.o. als bestaande horeca dient te worden aangemerkt.

Overigens zal het knippen van Forum uit het plangebied geen gevolgen hebben voor de mogelijkheden die in het bestemmingsplan zijn opgenomen voor het toevoegen van 650 woningen. Dit aantal is begrensd om te borgen dat de hoeveelheid verkeer die door nieuwbouw in het hele centrum van Rotterdam wordt gegenereerd (en dus de luchtverontreiniging door verkeer) niet hoger is dan is afgesproken in het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit. Het aantal woningen dat binnen het plangebied nieuw kan worden toegevoegd (al dan niet met transformatie) is nieuw ten opzichte van het huidige én vergunde programma. Voor Forum I is een omgevingsvergunning verleend. Het programma van Forum II wijzigt weliswaar ten opzichte van het vergunde programma (het aantal woningen neemt toe, andere programmaonderdelen nemen af), maar de hoeveelheid verkeer dat door het programma wordt gegenereerd neemt af. Omdat de door Forum gegenereerde hoeveelheid verkeer niet toeneemt door de verandering van I naar II heeft deze programmawijziging geen invloed op de in het bestemmingsplan opgenomen aantallen woningen.

Met reclamanten zijn wij het overigens eens dat de in het artikel 3 (bestemming "Centrum – 1") opgenomen regeling voor de desbetreffende functies niet duidelijk is. Derhalve zal – naast de hiervoor aangegeven inhoudelijk aanpassingen – ook de formulering van die regeling worden aangepast. Bedoeld is namelijk dat een uitwisseling van toegestane functies binnen het in de regels gestelde maximum aantal m2 b.v.o. is toegestaan, indien dat maximum niet wordt overschreden. De situatie ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan is derhalve niet relevant evenals de vraag of er ten opzichte van die situatie mag worden uitgebreid. Alleen het maximum aantal toegestane m2 b.v.o. per functie is van belang. Er zal in de regeling dan ook niet meer gerefereerd worden aan vergunde situatie ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan, maar er zal in de regeling alleen het maximum aantal toegestane m2 b.v.o. worden opgenomen. De regels van artikel 3 zullen in die zin dan ook aangepast worden. In de toelichting zal duidelijk verwoord worden wat de achtergrond is van het in de regels opgenomen maximum aantal m2 b.v.o.

Voorstel

Wij stellen u voor de zienswijze gegrond te verklaren en het ontwerpbestemmingsplan aan te passen.



De aanpassingen houden het volgende in:

Toelichting

Subparagraaf 4.5.1 van de toelichting zal aangepast worden, in die zin dat onder Centrum-1 een alinea zal worden toegevoegd. De tekst daarvan luidt als volgt:

"Een aantal van de toegestane functies is qua b.v.o. begrensd. Het betreft detailhandel en dienstverlening, horeca en kantoor. Detailhandel en dienstverlening is begrensd tot 214.000 m2 b.v.o.. Het betreft de in 2014 in het plangebied feitelijk aanwezige alsmede vergunde detailhandel. Aangezien de locatie Forum niet in het plangebied is opgenomen, is de detailhandel die aan het programma van dit project is toe te rekenen, niet meegenomen in het maximum aantal m2 b.v.o dat is toegestaan. De horecafunctie is begrensd tot 37.000 m2. Het betreft het bestaande aantal m2 b.v.o. aan horeca in het plangebied (feitelijk aanwezig alsmede vergund) van 22.000 m2 en een mogelijkheid voor uitbreiding van de functie tot 15.000 m2 b.v.o. Ook hier is geen rekening gehouden met het project Forum. Tenslotte is het bestaande aantal kantoren (feitelijk aanwezig alsmede vergund) als maximum toegestaan aantal opgenomen. Het betreft 541.500 m2 b.v.o, waarbij het project Forum buiten beschouwing is gelaten."

Regels

Artikel 3 lid 1 onder b, c en d (3.1 onder b, c, d) zal als volgt worden aangepast:

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

- a. (...)*
- b. detailhandel en dienstverlening, tot een gezamenlijk maximum van 214.000 m2 b.v.o., inclusief detailhandel toegestaan op grond van de bestemming "Verkeer-Verblijfsgebied" en binnen de aanduiding "specifieke vorm van detailhandel – kiosk";*
- c. horeca, tot een maximum van 37.000 m2 b.v.o., inclusief horeca toegestaan op grond van de bestemming "Maatschappelijk – 2" alsmede de bestemming "Verkeer-Verblijfsgebied" en binnen de aanduiding "specifieke vorm van detailhandel-kiosk";*
- d. kantoor, uitsluitend op de verdiepingen, tot een maximum van 541.500 m2 b.v.o.;*
- e. (...)"*

Opgemerkt zij dat de bepalingen onder b en c tevens ambtshalve zijn gewijzigd. Deze ambtshalve wijziging is al in voornoemd voorstel verwerkt. Het betreft de ambtshalve wijziging onder A6.

4.4 Rechtszekerheid bestemmingsplan

Een bestemmingsplan dient rechtszekerheid te bieden, zodat een grondgebruiker zelfstandig kan bepalen of het door hem voorgenomen (bouw)plan zowel qua bouwen als gebruik planologisch is toegestaan, stellen reclamanten. Het bepaalde in artikel 3.1 van de planregels voldoet hier niet aan. Zo kan de grondgebruiker niet zelf(standig) nagaan of er nog ruimte is om de door hem gewenste functie toe te voegen of nagaan of het is toegestaan om het gebruik te wijzigen naar een andere functie. Dit zal, gelet op de huidige formulering van de planregels, afhankelijk zijn van het aantal vierkante meter dat na inwerkingtreding van het bestemmingsplan is toegevoegd binnen de bestemming 'Centrum-1'. Dit leidt tot rechtsonzekerheid.



Reclamanten vragen zich daarbij af hoe gedurende de planperiode kenbaar wordt gemaakt hoeveel oppervlakte per functie reeds is benut c.q. hoeveel nog beschikbaar is. De mogelijkheid om het gebruik te wijzigen dan wel het huidige gebruik uit te breiden, hier immers afhankelijk van.

Reactie

Zoals in de reactie onder punt 4.3 is aangegeven zullen de regels worden aangepast, gelet op de zienswijze van GS, maar ook om deze regels duidelijker te maken. In plaats van te refereren aan het bestaande aantal m2 b.v.o. voor de functie detailhandel en dienstverlening, horeca en kantoor ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan en aan de uitbreidingsmogelijkheden vanaf dat peilmoment, zal alleen nog maar in de regels worden opgenomen hoeveel m2 b.v.o. per functie maximaal is toegestaan. Van belang is immers het maximum aantal m2 b.v.o. per toegestane functie en niet de toevoeging van m2 b.v.o. vanaf het moment van terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan. Uitwisseling van die functies binnen het toegestane maximum moet, zoals hiervoor aangegeven, immers mogelijk blijven. De regeling zal derhalve worden aangepast. Aan dit onderdeel van de zienswijze van reclamanten zal derhalve tegemoet gekomen worden.

Wij merken daarbij op dat het maximum aantal toegestane m2 b.v.o. voor detailhandel en dienstverlening, horeca en kantoor is gebaseerd op een inventarisatie van de feitelijk aanwezige en vergunde m2 b.v.o. per functie in 2014, waarbij voor horeca een uitbreidingsmogelijkheid van 15.000 m2 b.v.o. is meegenomen. De inventarisatie is uitgevoerd op basis van de gegevens uit de BAG (basisregistratie adressen en gebouwen) en aangevuld met andere relevante gegevens, bijvoorbeeld verleende exploitatievergunningen voor horeca. Benadrukt wordt dat de inventarisatie een benadering betreft van het aantal feitelijk aanwezige en vergunde b.v.o.'s voor de desbetreffende functies. De binnenstad van Rotterdam is immers een dynamisch gebied. Dat betekent dat de functies van bestaande panden regelmatig wijzigen. Deze wijzigingen kunnen plaatsvinden als gevolg van uitwisseling van binnen het geldende plan toegestane functies, alsmede met een eenvoudige procedure buiten het bestemmingsplan om (kruimelregeling). Gelet daarop is een exacte inventarisatie van het aantal feitelijk aanwezige en vergunde b.v.o.'s praktisch niet haalbaar en is sprake van een benadering van die b.v.o.'s. Ook betekent dit dat na de inventarisatie sprake geweest kan zijn van (ondergeschikte) wijzigingen in het aantal b.v.o.'s.

De hoeveelheid benutte b.v.o.'s zal tijdens de planperiode niet kenbaar worden gemaakt. Zolang het voorgestane gebruik binnen het bestemmingsplan is toegestaan, moet worden aangenomen dat dit gebruik voor wat betreft het aantal b.v.o.'s passend is. Indien een omgevingsvergunning nodig is, zal bij de verlening van de vergunning – voor zover mogelijk – getoetst worden aan het bestemmingsplan en de daarin opgenomen regeling ten aanzien van het aantal toegestane b.v.o.'s.

Voorstel

Wij stellen u voor de zienswijze gegrond te verklaren en het ontwerpbestemmingsplan aan te passen. Voor de aanpassingen verwijzen wij naar het voorstel onder 4.3.

4.5 Totstandkoming vergunde aantal m2, huidig gebruik, peildatum

Het is niet duidelijk hoe de maximale toegestane oppervlakte voor elk van de functies, dat kennelijk reeds gezamenlijk vergund zou zijn op het moment van terinzagelegging van het bestemmingsplan, tot stand is gekomen en met welke vergunningen dan precies rekening is gehouden. Inzage in de totstandkoming van dit aantal m2 is niet verschaft, zodat reclamanten niet (hebben) kunnen nagaan of het gebruik dat zij



maken van hun panden op juiste wijze hierin is opgenomen, zowel qua gebruik als oppervlakte.

Voorts is onduidelijk of rekening is gehouden met feitelijk gebruik dat thans conform het geldende bestemmingsplan zonder meer is toegestaan, maar waarvoor geen (separate) vergunning is verleend. Op basis van het geldende bestemmingsplan zijn immers op de percelen zonder meer verschillende functies toegestaan.

Ook is onduidelijk waarom als peildatum is gekozen voor de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan. Hoe wordt dan omgegaan met legaal gebruik dat is aangevangen ná de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan? Dit gebruik zit kennelijk niet inbegrepen bij het 'vergunde' aantal vierkante meter b.v.o. Geldt hiervoor dan dat voor zover het maximale aantal toegestane vierkante meter reeds is overschreden, dit gebruik na inwerkingtreding van het bestemmingsplan onder het gebruiksovergangsrecht valt?

Gelet op het uitgangspunt dat het ontwerpbestemmingsplan conserverend van aard zou zijn, wordt aan de raad verzocht om de maximering van brutovloeroppervlakten en de beperkingen die zijn gesteld aan eventuele uitbreidingen te laten vervallen.

Reactie

Zoals hiervoor al is aangegeven onder 4.3 en 4.4 zijn de in het ontwerpbestemmingsplan opgenomen regels voor de bestemming "Centrum – 1", voor zover daarin verwezen wordt naar de vergunde situatie op het moment van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan, niet helder. De regels zullen dan ook aangepast worden, in die zin dat een maximaal aantal m² b.v.o. als uitgangspunt wordt genomen. Dit maximaal aantal m² b.v.o. is gebaseerd op de feitelijk aanwezige en vergunde situatie in 2014. Alleen voor horeca is daarbij uitbreidingsruimte van 15.000 m² b.v.o. opgeteld. Voor de functies detailhandel en dienstverlening alsmede kantoor is daar geen sprake van.

Zoals hiervoor uiteengezet is, betreft het een benadering van het aantal m² b.v.o. Hoewel sinds voornoemde inventarisatie van het aantal m² b.v.o. in 2014 er binnen het plangebied, gelet op de grote dynamiek, wijzigingen hebben plaatsgevonden qua gebruik, kan worden aangenomen dat alle op het moment van terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan feitelijk aanwezige en vergunde functies in het maximaal aantal toegestane m² b.v.o. is opgenomen en derhalve is toegestaan.

Wij merken daarbij nog op dat in hoofdstuk 4 van de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan een verantwoording is opgenomen met betrekking tot het aantal feitelijk aanwezige en vergunde m² b.v.o.. Daarbij is voor een aantal grootschalige bouwprojecten aangegeven hoeveel m² b.v.o.'s van een bepaalde functie zij in beslag nemen. De stelling van reclamanten dat op geen enkele wijze inzicht is gegeven in de totstandkoming van het aantal in de regels opgenomen maximaal toegestane m² b.v.o. is dan ook niet juist.

De maximalisering van het aantal m² b.v.o. voor wat betreft detailhandel en kantoren vloeien voort uit de zienswijze van GS. Gelet op het beleid van de provincie is het niet mogelijk om uitbreidingsruimte van het aantal m² b.v.o. toe te staan. Aan dat beleid wordt in het bestemmingsplan tegemoetgekomen door het aantal feitelijk aanwezige en vergunde m² b.v.o. voor die functies te bevroren.

Voor het overige verwijzen wij naar de reacties op onderdeel onder 4.3 en 4.4.

Voorstel

Wij stellen u voor de zienswijze ongegrond te verklaren.



4.6 Luifels en dakoverstekken

Op de planverbeelding van het geldende bestemmingsplan zijn dakoverstekken en luifels ter hoogte van de Lijnbaan en Korte Lijnbaan ingetekend. Reclamanten missen in het ontwerpbestemmingsplan de regeling hiervan en vragen om positieve bestemming van luifels en dakoverstekken. Temeer nu onlangs in het 'Lijnbaanakkoord' door eigenaren, ondernemers en de gemeente Rotterdam een gezamenlijke ambitie is afgesproken om het gebied de Lijnbaan (inclusief Binnenwegplein, Van Oldenbarneveltplaats, Korte Lijnbaan en Kruiskade) terug te brengen naar de oorspronkelijke ruimtelijke kwaliteit als rijksmonument. Daarbij wordt een monumentale omgeving in 50-er jaren sfeer geambieerd en een van de doelstellingen is om de luifels aan de Lijnbaan en Korte Lijnbaan te renoveren.

Reactie

In het ontwerpbestemmingsplan is in de bestemming "Verkeer-Verblijfsgebied" geregeld dat uitstekende delen van gebouwen die in de aangrenzende bestemming zijn toegestaan, zijn toegelaten. Daaronder zijn ook luifels begrepen (artikel 1.53). Deze uitstekende delen mogen een maximale diepte hebben van maximaal 2 meter. Dat betekent dus dat luifels die een grotere diepte hebben dan 2 meter niet mogelijk zijn. Met reclamanten zijn wij het eens dat ook die luifels geregeld dienen te worden. Gelet daarop, stellen wij voor om voornoemde bepaling uit de bestemming "Verkeer-Verblijfsgebied" (artikel 7.2.1. onder c) te handhaven en op de verbeelding een aanduiding op te nemen waar luifels zijn toegestaan. Deze aanduiding zal overeenkomen met de aanduiding die in het geldende bestemmingsplan op de plankaart is opgenomen. Op de verbeelding van het onderhavige bestemmingsplan zal deze aanduiding worden overgenomen. Teneinde tegemoet te komen aan het luifelplan van reclamanten zal ter plaatse van de panden aan de Lijnbaan en Korte Lijnbaan, die behoren tot het rijksmonument, deze aanduiding over het gehele verblijfsgebied worden opgenomen, zodat nog sprake is van flexibiliteit. Daarbij is van belang dat via de omgevingsvergunning gestuurd kan worden op de kwaliteit van de luifels die aan het rijksmonument gebouwd worden. Op deze vergunningverlening is immers de Monumentenwet van toepassing. Voorts zal ook een bepaling in de bestemming "Verkeer-Verblijfsgebied" worden opgenomen op grond waarvan reeds vergunde luifels zijn toegestaan.

Voorstel

Wij stellen u voor de zienswijze gegrond te verklaren en het ontwerpbestemmingsplan aan te passen.

De aanpassingen houden het volgende in:

Regels:

In artikel 7 lid 2 onder 1 (Verkeer – Verblijfsgebied) worden twee onderdelen toegevoegd:

"e. luifels uitsluitend ter plaatse van de aanduiding "specifieke bouwaanduiding – 1" alsmede de luifels die op het moment van terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan vergund zijn."

Verbeelding

Op de verbeelding wordt ter plaatse van de aanduiding uit het geldende bestemmingsplan alsmede ter plaatse van het gehele verblijfsgebied voor zover dat grenst aan het rijksmonument Lijnbaan en Korte Lijnbaan in de bestemming "Verkeer-Verblijfsgebied" de aanduiding "specifieke bouwaanduiding – 1" opgenomen.



4.7 Kiosk Bram Ladage Pepsi-blik

De kiosk waarin Bram Ladage is gevestigd, heeft een maximale bouwhoogte van 4,5 meter. Kenmerkend voor de Bram Ladage op deze locatie is echter het grote Pepsi-blik dat onderdeel uitmaakt van de kiosk, waarvan de hoogte 6 meter bedraagt. Gevraagd wordt om dit bouwwerk van 6 meter toe te staan en de regels hiervoor aan te passen.

Reactie

Het niet bestemmen van het grote Pepsi-blik van 6 meter bij de kiosk Bram Ladage berust op een omissie. De bouwhoogte van het bouwwerk zal alsnog in de regels worden opgenomen.

Voorstel

Wij stellen u voor de zienswijze gegrond te verklaren en het ontwerpbestemmingsplan aan te passen.

De aanpassingen houden het volgende in:

Regels:

In artikel 7, lid 1, onder j van de regels (7.1 onder j) zal de volgende tekst worden verwijderd:

"met een maximum bouwhoogte van 4,5 m"

In artikel 7, lid 2 van de regels (7.1) wordt een sublid toegevoegd, te weten:

"c. gebouwen met een maximum bouwhoogte van 4,5 meter uitsluitend ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van detailhandel – kiosk", waarbij geldt dat ter plaatse van Binnenwegplein 24 ter plaatse van het bouwwerk waarvan de bouwhoogte op het moment van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan 6 meter bedraagt, een maximum bouwhoogte van 6 meter is toegestaan."

4.8 Ontheffing

In de geldende planregels is een vrijstellingsregeling voor bouwen opgenomen. De bepaling biedt de mogelijkheid om de begrenzing van een zone onder voorwaarden op te schuiven. Daarnaast lijkt de bepaling de mogelijkheid te bieden om bestaande gebouwen (winkels) te mogen vergroten. Beide mogelijkheden zijn echter niet opgenomen in de planregels van het ontwerpbestemmingsplan. Aan u wordt verzocht om deze mogelijkheden alsnog op te nemen in de planregels.

Reactie

Er is voor gekozen deze vrijstellingsregeling niet over te nemen in het nieuwe bestemmingsplan. De reden hiervoor is dat deze vrijstelling het mogelijk maakt dat bouwgrenzen met maximaal 20 meter kunnen verschuiven. Omdat het bestemmingsplan in nagenoeg alle bouwblokken nieuwe woningen toestaat, zou het overnemen van de vrijstellingsregeling betekenen dat eerst nagegaan had moeten worden tot hoeveel meter de begrenzing van de bouwblokken (en dus de gevels van de nieuwe woningen) per locatie kan verschuiven, en dat vervolgens op deze theoretische nieuwe gevel geluidsonderzoek plaats had moeten vinden. Aangezien het plangebied dicht is bebouwd, is (behoudens een beperkt aantal locaties) dat een verschuiving van verblijfsgebied naar bebouwing als stedenbouwkundig en planologisch wenselijk kan worden gezien.



Deze vrijstellingsregeling wordt derhalve thans door de gemeente als te generiek gezien, en niet in het nieuwe bestemmingsplan overgenomen.

Voorstel

Wij stellen u voor de zienswijze ongegrond te verklaren.

4.9 Definitie ambachtelijke bedrijven in winkels

Reclamanten missen in de huidige definitie van 'detailhandel' de benoeming van ambachtelijke bedrijven. In het geldende bestemmingsplan is dit begrip wel gedefinieerd. Reclamanten verzoeken ambachtelijke bedrijven toe te voegen in de begripsbepaling winkels van de regels.

Reactie

In het geldende bestemmingsplan "Coolsingel e.o." is een definitie gegeven van winkels, te weten: *"Detailhandelsvestigingen en/of daarmee vergelijkbare vestigingen voor de verrichting van diensten aan of ten behoeve van particulier c.q. eindconsument, zomede voor ambachtelijke bedrijven in combinatie met of als onderdeel van een detailhandelsvestiging."*

Gelet op die begripsbepaling wordt in het geldende plan onder winkel een detailhandelfunctie en dienstverlenende functie verstaan. In het onderhavige bestemmingsplan zijn dienstverlening en detailhandel conform de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen twee aparte functies. Derhalve zijn er ook twee begripsbepalingen voor die functies opgenomen. Onder beide begrippen kunnen vormen van ambachtelijke bedrijvigheid worden verstaan en op basis van beide begrippen is derhalve ambachtelijke bedrijvigheid toegestaan. Wij achten het niet nodig om het begrip expliciet te benoemen.

Voorstel

Wij stellen u voor de zienswijze ongegrond te verklaren.

5. Houthoff Buruma, namens Dela Vastgoed B.V.

(Reclamant is eigenaar van de percelen gelegen aan:

- De Karel Doormanstraat 340;
- Van Oldenbarneveltstraat 452, 450, 448, 408-410, 406, 404, 402 en 194;
- Lijnbaan 101-105, 111, 113-115, 117, 119, 121, 149-151, 155 en 123;
- Binnenwegplein 12, 20, 20a, 20b, 20c, 20d, 20^e, 20f, en;
- 2^e Westblaakhof 7.)

5.1 Dubbelbestemming Waarde – Archeologie 2 en 3

In het geldende bestemmingsplan "Coolsingel e.o." is geen dubbelbestemming voor 'Waarde-Archeologie' opgenomen. De in het ontwerpbestemmingsplan neergelegde dubbelbestemming brengt beperkingen met zich ten aanzien van het bouwen en uitvoeren van werken. Terreinen waarvan bekend is dat er belangwekkende archeologische waarden in de bodem aanwezig zijn, zijn op de ABP lijst (Archeologische Belangrijke Plaatsen) aangegeven en worden beschermd door de Archeologieverordening Rotterdam. De gronden van de Lijnbaan, Korte Lijnbaan en Binnenwegplein zijn niet opgenomen op de ABP lijst en hoeven derhalve ook niet beschermd te worden door de Archeologieverordening Rotterdam.

In de toelichting bij het ontwerpbestemmingsplan is geen onderbouwing opgenomen waaruit blijkt dat er in de gronden van bovengenoemde percelen archeologische waarden zijn te verwachten. Het opnemen van de dubbelbestemming is niet



onderbouwd en gaat aan de doelen die de gemeente Rotterdam voor archeologie heeft gesteld voorbij. Gelet op het feit dat alle gronden reeds bebouwd zijn en niet is gebleken van te verwachten archeologische waarden, wordt een dubbelbestemming niet zinvol geacht. Verzocht wordt om bij de vaststelling van het bestemmingsplan de dubbelbestemming WA-2 en WA-3 op bovengenoemde percelen te laten vervallen.

Reactie

Het geldende bestemmingsplan Coolsingel e.o. stamt uit een periode waarin het aspect archeologie nog niet geborgd was in het gemeentelijk beleid. Inmiddels is de Wet op de archeologische monumentenzorg van kracht, die gemeenten verplicht de archeologische waarden en verwachtingen in kaart te brengen en deze indien nodig te beschermen. Naast de lijst van Archeologisch Belangrijke Plaatsen verwijst de Archeologieverordening echter ook naar de Archeologische Waarden- en Beleidskaart (AWK, 2005). Op de AWK staan terreinen met een archeologische verwachtingswaarde. Deze informatie wordt doorvertaald in bestemmingsplannen.

In de toelichting op het plan is in hoofdstuk 3 de onderbouwing gegeven voor de archeologische verwachting van het gebied en daarmee voor het gebruik van de dubbelbestemming. In paragraaf 3.2.3 is voor wat betreft de archeologische verwachting aangegeven dat vooral in dieper gelegen gronden de bewoningslagen uit de stadperiode (Middeleeuwen / Nieuwe tijd) nog intact in de bodem aanwezig zijn. Op sommige plaatsen bevinden die lagen zich tot wel 10 meter onder de oppervlakte. Dit betekent dat ook onder bijvoorbeeld moderne gebouwen met parkeergarages delen van het bodemarchief intact in de bodem aanwezig kunnen zijn. De eerste circa 1,5 meter is wel al overal verstoord, maar hiermee wordt in het bestemmingsplan al rekening gehouden (vrijstellingsmarge). Onder deze lagen met bewoningssporen uit de Middeleeuwen en Nieuwe tijd kunnen zich in de nog diepere ondergrond bewoningssporen uit de Romeinse tijd of uit de prehistorie (met name de IJzertijd en de Steentijd) bevinden.

Dat de archeologische dubbelbestemming ook in het drukbebouwde centrum van Rotterdam nodig is om het bodemarchief te beschermen, bewijzen talloze praktijkvoorbeelden, met name binnen het areaal van de oude, middeleeuwse stad, die de dubbelbestemming Waarde – Archeologie 2 heeft gekregen. Archeologische sporen en vondsten werden tot op grote diepte intact in de bodem aangetroffen bij onderzoeken die door BOOR werden uitgevoerd in het kader van de aanleg van het Beursplein, de Hema en het Timmerhuis.

Het gebied met dubbelbestemming Waarde – Archeologie 3 betreft stadsgebied van na 1600, dat wil zeggen gebied dat pas in de Nieuwe tijd bij de stad werd getrokken, eerst als locatie van tuinen en buitens, later van allerlei ambachtelijke activiteiten. In archeologisch opzicht is van dit gebied weinig bekend, maar ook hier blijken dieper gelegen ophogings- en bewoningslagen nog intact te zijn (recentelijk in plangebied Forum door BOOR aangetoond in grondboringen).

Bij eventuele bouw- of verbouwplannen in het gebied, zal archeologisch onderzoek overigens niet automatisch een vereiste zijn. Elke voorgenomen bodemverstoring wordt door de archeologen van BOOR per geval apart beoordeeld (maatwerk), waarbij terdege rekening zal worden gehouden met de bestaande verstoringen in het gebied in relatie tot de specifieke geplande bodemingreep.

Gezien het voorgaande, dient in het bestemmingsplan "Lijnbaankwartier-Coolsingel" sprake te zijn van een borging van archeologische (verwachtings)waarden door middel van de archeologische dubbelbestemming en de daaraan gekoppelde bepalingen.

Voorstel

Wij stellen u voor de zienswijze ongegrond te verklaren.



5.2. a Maximum oppervlakten in bestemming 'Centrum-1'

Voor de zienswijze en onze reactie verwijzen wij naar punt 4.3.

Voorstel

Wij stellen u voor de zienswijze gegrond te verklaren.

De toelichting en regels zullen worden aangepast conform het voorstel onder 4.3.

5.2. b Rechtszekerheid bestemmingsplan

Voor de zienswijze en onze reactie verwijzen wij naar punt 4.4.

Voorstel

Wij stellen u voor de zienswijze gegrond te verklaren.

De toelichting en regels zullen worden aangepast conform het voorstel onder 4.4.

5.2. c Totstandkoming vergunde aantal m2, huidig gebruik, peildatum

Voor de zienswijze en onze reactie verwijzen wij naar punt 4.5.

Voorstel

Wij stellen u voor de zienswijze ongegrond te verklaren.

5.3 Ontheffing

Voor de zienswijze en onze reactie daarop verwijzen wij naar punt 4.8.

Voorstel

Wij stellen u voor de zienswijze ongegrond te verklaren.

5.4 Bouwhoogte 'River Island'

Ter plaatse van de Lijnbaan 101 – 105, het pand 'River Island', is in het ontwerpbestemmingsplan een maximale bouwhoogte van 10 meter bepaald. Het pand van 'River Island' overschrijdt de maximale bouwhoogte zoals nu in het ontwerpbestemmingsplan is bepaald. Hiervoor is eerder een omgevingsvergunning verleend. Reclamant verzoekt de feitelijke en vergunde bouwhoogte ter plaatse van Lijnbaan 101-105 in het bestemmingsplan in overeenstemming te brengen met de bestaande situatie.

Reactie

In artikel 3, lid 2, sub 3 onder b van de regels (artikel 3.2.3 onder b) is aangegeven dat indien de vergunde bouwhoogte meer bedraagt dan de maatvoeringsaanduiding op de verbeelding, deze vergunde bouwhoogte als maximum bouwhoogte geldt. In geval van River Island is sprake van een hogere, vergunde bouwhoogte. Conform de genoemde regeling is de vergunde bouwhoogte derhalve toegestaan.

Voorstel

Wij stellen u voor de zienswijze ongegrond te verklaren.

5.5 Luifels



Op de planverbeelding van het geldende bestemmingsplan zijn luifels ter hoogte van de Lijnbaan, Karel Doormanstraat 340 en de panden aan de Van Oldenbarneveltplaats ingetekend. Reclamant mist in het ontwerpbestemmingsplan de regeling hiervan en vragen om positieve bestemming van luifels. Temeer nu onlangs in het 'Lijnbaanakkoord' door eigenaren, ondernemers en de gemeente Rotterdam een gezamenlijke ambitie is afgesproken om het gebied de Lijnbaan terug te brengen naar de oorspronkelijke ruimtelijke kwaliteit als rijksmonument. Daarbij wordt een monumentale omgeving in 50-er jaren sfeer geambieerd en een van de doelstellingen is om de luifels aan de Lijnbaan en Korte Lijnbaan te renoveren.

Reactie

Voor onze reactie verwijzen wij naar de reactie onder 4.6.

Voorstel

Wij stellen u voor de zienswijze gegrond te verklaren en het ontwerpbestemmingsplan aan te passen.

De regels en verbeelding zullen worden aangepast conform het voorstel onder 4.6.

5.6 Uitkraging

Het gebouw aan de Binnenwegplein 20, 20a, 20b, 20c, 20d, 20e, 20f beschikt over een uitkraging, een overstekend bouwdeel. Voor deze uitkraging is geen aanduiding opgenomen in de planverbeelding. Evenmin is in de planregels een bepaling over uitkragingen opgenomen. Verzocht wordt om de planverbeelding en de regels zodanig aan te passen dat duidelijk is dat de uitkraging ter plaatse is toegestaan.

Reactie

Het bovengenoemde overstekend bouwdeel valt in de bestemming 'Verkeer-Verblijfsgebied'. Daarin is geregeld dat uitstekende delen aan gebouwen zijn toegelaten krachtens een aangrenzende bouwbestemming (zie art. 7.1 sub g en art. 7.2.1 sub c jo art. 1.53). Het is daarom niet nodig om de uitkraging specifiek te regelen, nu het overstekend bouwdeel in de aangrenzende bestemming is geregeld.

Voorstel

Wij stellen u voor de zienswijze ongegrond te verklaren.

5.7 Definitie ambachtelijke bedrijven in winkels

Voor de zienswijze en onze reactie verwijzen wij naar punt 4.9.

Voorstel

Wij stellen u voor de zienswijze ongegrond te verklaren.

5.8 Definitie dienstverlening voor pinautomaat

Aan de Lijnbaan 123 is een pinautomaat gevestigd. Vraag is of een pinautomaat onder de definitie van 'dienstverlening' valt. Dienstverlening is in de planregels als volgt gedefinieerd: *"Het bedrijfsmatig verlenen van diensten, waarbij het publiek rechtstreeks (al dan niet via een balie) te woord wordt gestaan en geholpen. Een belwinkel en een seksinrichting worden hier niet onder begrepen"*. Verzocht wordt om de definitie van 'dienstverlening' in artikel 1.27 van de planregels te verduidelijken en te bepalen dat een pinautomaat ook onder het begrip dienstverlening kan worden verstaan.



Reactie

Een pinautomaat wordt gezien als een ondergeschikte voorziening behorende bij alle gebruiksfuncties. Ondergeschikte voorzieningen worden niet gedefinieerd bij een bestemming of functie. Het is derhalve niet nodig om de definiëring van dienstverlening aan te passen. Pinautomaten zijn toegestaan in de centrumbestemming.

Voorstel

Wij stellen u voor de zienswijze ongegrond te verklaren.

6. Houthoff Buruma, namens: **Stichting Pensioenfonds Wonen, Stichting Rabobank Pensioenfonds, Achmea Pensioen- en Levensverzekeringen N.V., Stichting Achmea Dutch Office Fund, Stichting Achmea Dutch Retail Property Fund.**

6.1 Dubbelbestemming Waarde – Archeologie 2 en 3

Voor de zienswijze en onze reactie wordt verwezen naar punt 5.1.

Voorstel

Wij stellen u voor de zienswijze ongegrond te verklaren.

6.2. a Maximum oppervlakten in bestemming 'Centrum-1'

Voor de zienswijze en onze reactie verwijzen wij naar punt 4.3.

Voorstel

Wij stellen u voor de zienswijze gegrond te verklaren.

De toelichting en regels zullen worden aangepast conform het voorstel onder 4.3.

6.2. b Rechtszekerheid bestemmingsplan

Voor de zienswijze en onze reactie verwijzen wij naar punt 4.4.

Voorstel

Wij stellen u voor de zienswijze gegrond te verklaren.

De toelichting en regels zullen worden aangepast conform het voorstel onder 4.4.

6.2. c Totstandkoming vergunde aantal m2, huidig gebruik, peildatum

Voor de zienswijze en onze reactie verwijzen wij naar punt 4.5.

Voorstel

Wij stellen u voor de zienswijze ongegrond te verklaren.

6.3 Ontheffing

Voor de zienswijze en onze reactie daarop verwijzen wij naar punt 4.8.

Voorstel

Wij stellen u voor de zienswijze ongegrond te verklaren.

6.4 Luifels en dakoverstekken



Voor de zienswijze en onze reactie daarop verwijzen wij naar punt 4.6.

Voorstel

Wij stellen u voor de zienswijze gegrond te verklaren en het ontwerpbestemmingsplan aan te passen.

De regels en verbeelding zullen worden aangepast conform het voorstel onder 4.6

6.5 Definitie ambachtelijke bedrijven in winkels

Voor de zienswijze en onze reactie verwijzen wij naar punt 4.9.

Voorstel

Wij stellen u voor de zienswijze ongegrond te verklaren.

7. Voorheen Boekel de Nerée, thans NautaDutilh namens:

- **Prowinko Nederland B.V.**
- **Het Kantenhuis B.V.**

(hierna tezamen en in enkelvoud: Prowinko)

7.1 Opbouw saldo detailhandel en horeca

Prowinko is eigenaresse van de gronden gelegen aan de Kruiskade 24 -28. En deze zijn momenteel in gebruik bij onder meer Heineken Nederland B.V. en Grillroom Mimosa. Gelet op artikel 3, waarvan in het bijzonder artikel 3.1 en artikel 3.4.3, is het Prowinko onduidelijk of het bestaande rechtmatige gebruik ten behoeve van horeca en detailhandel als zodanig is bestemd. Niet inzichtelijk is of het bestaand gebruik van detailhandel en horeca binnen het vergunde saldo van 245.000 m2 bvo respectievelijk 24.000 m2 bvo valt.

Aan de raad wordt verzocht te verduidelijken hoe voormeld saldo voor zowel horeca als detailhandel is opgebouwd, zodat Prowinko zich ervan kan vergewissen dat de raad niet onbedoeld haar bestaande rechtmatige gebruik onder het overgangsrecht schaart.

Reactie

Voor de beantwoording wordt verwezen naar zienswijzen 4.3 en 4.4.

Aanvullend wordt opgemerkt dat voor wat betreft de locatie Kruiskade 24-28 bij de inventarisatie rekening is gehouden met een gebruik ten behoeve van horeca.

Het voorgaande betekent dat bij het in de regels opgenomen maximum toegestane aantal b.v.o. ten behoeve van horeca, voor zover het de bestaande en vergunde situatie betreft, ter plaatse van Kruiskade 24 - 28 rekening is gehouden met horeca. Opgemerkt zij daarbij dat ten opzichte van deze bestaande en vergunde situatie de regels nog ruimte bieden aan een toename van het gebruik ten behoeve van horeca tot 15.000 m2 b.v.o binnen de gehele bestemming "Centrum-1". Gelet hierop, kan worden aangenomen dat op de locatie Kruiskade 24 – 28 het horeca-gebruik positief is bestemd.

Voorstel

Wij stellen u voor de zienswijze gegrond te verklaren en het ontwerpbestemmingsplan aan te passen.



De toelichting en regels zullen worden aangepast conform het voorstel onder 4.3 en 4.4.

7.2 Horeca

De onderhavige gronden zijn niet benoemd in artikel 3.4.3 van de regels en niet duidelijk is hoe het 'Horecagebiedsplan Rotterdam Centrum' zich verhoudt tot het ontwerpbestemmingsplan.

Zodoende wordt aan de raad verzocht hoe artikel 3.4.3 zich verhoudt tot de gronden gelegen aan de Kruiskade 24 -28 en voorts dit ook te verduidelijken ten aanzien van het 'Horecagebiedsplan Rotterdam Centrum'.

Reactie

Conform artikel 3, lid 1, onder c van de regels van het ontwerpbestemmingsplan (artikel 3.1, onder c) is horeca toegestaan in de centrumbestemming. Dit betekent dus dat horeca mogelijk is op elke verdieping en tevens op de begane grond (begrensd door het maximum aantal toegestane m² b.v.o.). In de specifieke gebruiksregels, artikel 3.4.3, worden adressen genoemd waar horeca beperkt wordt tot alleen de begane grond. In de toelichting is onderbouwd waarom geen horeca op de verdiepingen is toegelaten, zie hiervoor paragraaf 4.2.4 en 4.5.3.

Nu de gronden van Prowinko, Kruiskade 24-28, niet zijn opgenomen in artikel 3.4.3 is voor die gronden artikel 3, lid 1, sub c van de regels van toepassing en is horeca ter plaatse toegestaan op de begane grond en op de verdiepingen.

Met reclamant zijn wij het evenwel eens dat de regeling duidelijker geformuleerd kan worden. Gelet daarop zal de regeling worden aangepast.

Wij merken op dat in paragraaf 2.4.1 van de toelichting staat beschreven hoe het horecagebiedsplan zich verhoudt tot de horecabestemming. Kort gesteld komt het er op neer dat het horecagebiedsplan als uitgangspunt dient voor de horecabestemming. Indien een dergelijke bestemming is opgenomen, biedt het horecagebiedsplan een toetsingskader voor aanvragen voor een exploitatievergunning. De exploitatievergunning bepaalt welke vorm van horeca is toegestaan.

Voorstel

Wij stellen u voor de zienswijze gegrond te verklaren en het ontwerpbestemmingsplan aan te passen.

Regels:

Artikel 3, lid 4, onder 3, van de regels wordt door vernummerring artikel 3, lid 4, onder 4 en zal als volgt worden aangepast:

"Beperking horeca

In afwijking van het bepaalde in lid 3.1 onder c is horeca op de volgende adressen uitsluitend op de begane grond toegestaan:

a. (...)

b. op de onder a genoemde adressen is horeca tevens toegestaan op de eerste verdieping als dit gebruik is vergund op het moment van terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan."

7.3 Vergunde reclame-uiting

Als gevolg van de gekozen systematiek is voor Prowinko onduidelijk of de regels niet in de weg staan aan de vergunde reclame-uiting aan de gevel van het pand.

Onduidelijk is dan ook in welke verhouding de bouwvergunning hiervoor staat tot dit bestemmingsplan en vraagt hierover verduidelijking.



Reactie

Het bestemmingsplan geeft met betrekking tot reclame-uiting alleen een regeling voor wonen: "de gevel en dakrand van een woning mogen niet gebruikt worden ten behoeve van reclame-uitingen (artikel 3.4.1 sub c)". Deze regeling is niet van toepassing op de bestaande reclame-uiting van reclamant, omdat het pand geen woning betreft. Het bestemmingsplan staat derhalve niet aan de desbetreffende reclame-uiting in de weg.

Voorstel

Wij stellen u voor de zienswijze ongegrond te verklaren.

8. Mees Ruimte & Milieu namens: Multi Veste 276 B.V.

Op 2 juli 2013 is vergunning verleend aan Multi voor sloop, renovatie en nieuwbouw van het multifunctioneel project Forum Rotterdam.

8.1 Ondergrondse expeditie

Coolsingel 119 is eigendom van Multi Veste 276 B.V. Ondergronds bouwen is in het geldende bestemmingsplan niet als zodanig benoemd bij de bouwmogelijkheden. Daarom is bij Forum Rotterdam een procedure gevolgd voor het mogelijk maken van ondergrondse expeditie. Het is voor reclamant onduidelijk of ondergrondse expeditie nu ook geldt voor de bestemming 'Centrum-1' en verzoekt een bepaling op te nemen voor ondergrondse expeditie in artikel 3 (Centrum-1).

Reactie

Ondergrondse expeditie is geregeld conform artikel 3, lid 1, onder m (artikel 3.1 onder m) juncto artikel 3, lid 4, sub 4 van de regels (artikel 3.4.4.). In het centrumartikel zijn ontsluitingswegen toegestaan, ondergrondse expeditie valt onder de gebruiksfunctie ontsluitingswegen. In het centrumartikel is ook een regeling voor functies beneden het maaiveld opgenomen: alle functies die op de begane grond zijn toegestaan, zijn tevens toegestaan beneden het maaiveld. Derhalve is ondergrondse expeditie als zodanig niet benoemd in de bestemming 'Centrum-1', maar is het toegestaan volgens artikel 3 lid 1 onder m jo. artikel 3 lid 4 onder 4 (artikel 3.4.4.)

Overigens zal de locatie Forum uit het onderhavige bestemmingsplan worden geknipt in reactie op het volgende onderdeel van de zienswijze van reclamant (8.2).

Voorstel

Wij stellen u voor de zienswijze ongegrond te verklaren.

8.2 Bestaande bebouwing

Het ontwerpbestemmingsplan gaat uit van de bouwhoogtes van het project Forum. Reclamant vraagt om het bestaande bouwwerk van 70 meter op te nemen in het bestemmingsplan nu de vergunning voor Forum nog niet onherroepelijk is en het project nog niet is gestart.

Het bestaande bouwwerk valt onder het overgangsrecht, maar in beginsel kunnen bouwwerken en gebruik na vaststelling van dit ontwerpbestemmingsplan niet opnieuw onder het overgangsrecht gebracht worden. Dat vindt reclamant onwenselijk.

Reactie

In juli 2013 is ten behoeve van reclamant een omgevingsvergunning verleend voor nieuwbouw alsmede transformatie van de bestaande bebouwing ter plaatse (Forum I).



Tegen deze omgevingsvergunning is eerst bezwaar gemaakt en vervolgens beroep bij de rechtbank ingediend. Daarna is in hoger beroep op 31 december 2014 een uitspraak door de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (hierna: de Afdeling) gedaan. Het hoger beroep tegen de omgevingsvergunning is ongegrond verklaard en de omgevingsvergunning voor Forum I is daarmee onherroepelijk geworden. In het ontwerpbestemmingsplan is met deze omgevingsvergunning en het daarmee samenhangende programma rekening gehouden.

Er is echter geen uitvoering gegeven aan de desbetreffende omgevingsvergunning. De plannen van reclamant ter plaatse zijn zowel qua bebouwing als qua programma in de tussentijd veranderd ten opzichte van de reeds verleende omgevingsvergunning. Op dit moment wordt gewerkt aan een projectbestemmingsplan om een planologisch kader voor deze plannen mogelijk te maken.

Voor de locatie Forum is dan ook sprake van een bijzondere situatie. De feitelijke bebouwing en het gebruik passen niet in het onderhavige bestemmingsplan. De verleende omgevingsvergunning en het daarmee samenhangende gebruik Forum I zijn daarin wel opgenomen, maar zullen mogelijk niet worden uitgevoerd en worden ingehaald worden door nieuwe plannen die op grond van een projectbestemmingsplan mogelijk gemaakt zullen worden. Dit projectbestemmingsplan zal zeer waarschijnlijk op korte termijn in procedure worden gebracht. Gelet hierop, zijn wij van mening dat de locatie Forum I uit het onderhavige plangebied moet worden geknipt. Daarmee krijgt de feitelijke bebouwing een planologisch kader, zoals reclamant wenst, te weten het geldende bestemmingsplan. De omgevingsvergunning blijft nog bestaan en de witte vlek wordt op korte termijn opgevuld. Het programma van Forum I zal op deze manier, na inwerkingtreding van het nieuwe projectbestemmingsplan, voorts niet toevallen aan de rest van het plangebied met de bestemming "Centrum-1".

Wij zijn het dan ook met reclamant eens dat het huidige planologische kader geen recht doet aan de feitelijke en (toekomstige) planologische situatie ter plaatse en zullen de locatie Forum met het daarbij behorende programma van Forum I uit het onderhavige bestemmingsplan halen.

Het knippen van de locatie Forum heeft niet alleen gevolgen voor de verbeelding, maar ook voor de toelichting en regels. De toelichting zal in die zin worden aangepast dat tekst ten aanzien van Forum zal worden geschrapt en een korte toelichting zal worden gegeven op het verwijderen van de locatie. Voor de regels betekent een en ander dat op het maximaal aantal toegestane m² b.v.o. de aan Forum I toegekende ruimte voor detailhandel en kantoor in mindering zal worden gebracht, te weten respectievelijk 30.864 m² (afgrond 31.000 m²) en 18.376 m² (afgerond 18.500 m²). Ook het bestaande aantal b.v.o. aan horeca wordt verminderd met 2.000 m², waardoor 22.000 m² b.v.o. resteert. Onder punt 4.3 is dit reeds uiteengezet.

Voorstel

Wij stellen u voor de zienswijze gegrond te verklaren en het ontwerpbestemmingsplan aan te passen.

De aanpassingen houden het volgende in:

Toelichting

In de laatste alinea van subparagraaf 4.2.1 van de toelichting zal de verwijzing naar het project Forum worden verwijderd.

Aan subparagraaf 4.2.2 van de toelichting wordt de volgende tekst toegevoegd:

Van belang is voorts dat de locatie Forum, hoewel gelegen in het Lijnbaankwartier, niet in het plangebied van het bestemmingsplan is opgenomen. Het programma van Forum is dan ook in mindering is gebracht op



het bestaande aantal m2 b.v.o. binnen het gebied zoals hiervoor genoemd (560.000 m2 b.v.o.). Het betreft het vergunde programma van 18.500 m2 van Forum. In het plangebied bevindt zich dan ook 541.500 m2 b.v.o. kantoren."

Paragraaf 4.4 van de toelichting zal aangepast worden, in die zin dat de tekst over Forum zal worden geschrapt en vervangen wordt door de volgende tekst:

"Forum

Voor het project Forum is in juli 2013 een omgevingsvergunning verleend. Deze omgevingsvergunning is als gevolg van een uitspraak van de Raad van State op 31 december 2014 onherroepelijk geworden. Aan de omgevingsvergunning zal zeer waarschijnlijk geen uitvoering worden gegeven. De plannen voor Forum zijn namelijk qua bebouwing en qua programma inmiddels gewijzigd. Zeer waarschijnlijk zal het nieuwe bouwplan door middel van een aparte bestemmingsplanprocedure planologisch mogelijk worden gemaakt. Omdat nog niet bekend is hoe het nieuwe bouwplan qua bebouwing en qua programma er exact uit komt te zien, is ervoor gekozen om de locatie Forum uit het plangebied te knippen. Daarmee krijgt de feitelijke aanwezige situatie een planologisch kader, te weten het bestemmingsplan "Coolsingel eo". De omgevingsvergunning blijft nog bestaan en de witte vlek in het plangebied wordt op korte termijn opgevuld. Het programma van Forum zal op deze manier, na inwerkingtreding van het nieuwe projectbestemmingsplan, voorts niet toevallen aan de rest van het plangebied met de bestemming "Centrum-1"."

Regels

Artikel 3, lid 1, onder b, c en d (3.1 onder b, c en d) zal worden aangepast zoals in het voorstel onder 4.3 is aangegeven.

Voorts zal in artikel 3, lid 1, onder f (3.1 onder f) worden geschrapt:

"Forum (Coolsingel 93)"

en in artikel 3, lid 3, onder b, eerste streepje (3.3 onder b) zal worden geschrapt:

"Forum"

Verbeelding

De locatie Forum zal uit het plangebied worden geknipt. Daarmee wijzigen de grenzen van het plangebied.

8.3 Opnemen algemene afwijkingsregel voor bestemmingsgrens/bouwvlak

In het geldende plan was een vrijstelling opgenomen, waardoor het mogelijk was om de zones die nu bestemd zijn als 'Centrum-1' en 'Verkeer-Verblijfsgebied' uit te breiden. Nu ontbreekt deze mogelijkheid. Reclamant geeft aan dat op de begane grond geen uitstekende onderdelen kunnen worden gerealiseerd volgens de regels van het ontwerpbestemmingsplan. Om de uitbreidingsmogelijkheid van het geldende bestemmingsplan te behouden, is het wenselijk in artikel 20 een algemene afwijkingsregel op te nemen. De algemene afwijkingsregel kan luiden: Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van bestemmingsgrenzen, bouwvlakken en maatvoeringsvlakken tot een maximum van 4 meter.

Reactie



Voor onze reactie wordt verwezen naar zienswijze 4.8.

Voorstel

Wij stellen u voor de zienswijze ongegrond te verklaren.

8.4. Beperkingen voor detailhandel, horeca en kantoor

In artikel 3.1 zijn beperkingen opgenomen voor de hoeveelheid m2 b.v.o. detailhandel, horeca en kantoor. Deze bepalingen zijn echter niet uitvoerbaar en bieden geen rechtszekerheid. Uit de bepalingen opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan blijkt niet wat de bestaande hoeveelheid m2 b.v.o. is. Hierdoor valt ook niet op te maken hoeveel m2 b.v.o. nog is toegestaan. Het geldende bestemmingsplan heeft geen beperkingen ten aanzien van m2 b.v.o. en omdat in de inleiding van de toelichting wordt vermeld dat zoveel mogelijk aangesloten wordt bij bestaande bestemmingsplannen, is het in het kader van rechtszekerheid wenselijk om geen beperkingen met betrekking tot m2 b.v.o. op te nemen.

Reactie

Voor de beantwoording wordt verwezen naar zienswijzen 4.3 en 4.4.

Voorstel

Wij stellen u voor de zienswijze gegrond te verklaren en het ontwerpbestemmingsplan aan te passen.

De toelichting en regels zullen worden aangepast conform het voorstel onder 4.3 en 4.4.

8.5 a Beperkingen voor toevoegen woningen

In artikel 3.2.4 is het aantal toe te voegen woningen beperkt en is opgenomen dat transformatie van kantoorruimte naar woning(en) uitsluitend is toegestaan indien per woning minimaal 100 m² b.v.o. aan kantoorruimte wordt omgezet. Daarnaast is bepaald dat de binnenwaarde van een woning, die door transformatie van kantoorruimte is toegevoegd, maximaal 38 dB mag bedragen.

Deze bepalingen zijn echter niet uitvoerbaar en bieden geen rechtszekerheid. Uit de bepalingen opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan blijkt niet wat de bestaande hoeveelheid woningen is en hoeveel woningen nog gerealiseerd kunnen worden op het moment van het raadplegen van het voorgenomen bestemmingsplan.

Reactie

Het maximaliseren van het aantal woningen dat per saldo kan worden toegevoegd is noodzakelijk om de toename van het verkeer dat het bestemmingsplan mogelijk maakt binnen de grenzen van het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit te houden. Het is voor de regeling met betrekking tot het toevoegen van woningen niet nodig om het aantal thans aanwezige woningen in het bestemmingsplan op te nemen. Indien een omgevingsvergunning nodig is teneinde woningen te kunnen realiseren, zal bij de verlening van de vergunning getoetst worden aan het bestemmingsplan en de daarin opgenomen regeling ten aanzien van het aantal toegestane woningen. De gekozen regeling voor het toevoegen van woningen is (gezien de flexibele opzet van het bestemmingsplan) de enige manier waarop nieuwe woningen waarvoor nog geen concrete plannen bestaan primair kunnen worden bestemd. Het alternatief is het geheel niet in het bestemmingsplan opnemen van de mogelijkheid om woningen toe te voegen, en hiervoor een afzonderlijke procedure te voeren. De gemeente geeft echter



ten aanzien van nieuwe woningen in het centrum de voorkeur aan een 'ja, maar gemaximeerd' in plaats van een 'nee, tenzij met een nieuwe procedure'.

Voorstel

Wij stellen u voor de zienswijze ongegrond te verklaren.

8.5.b transformatie van kantoor naar wonen

Reclamant stelt dat de bepalingen onduidelijk zijn geformuleerd, zodat deze voor meerdere interpretaties vatbaar zijn. Zo is bijvoorbeeld niet duidelijk of woningen van minder dan 100 m² zijn toegestaan onder de regels van transformatie. Ook is niet duidelijk of de bepaling omtrent de binnenwaarde conflicteren met regels uit het Bouwbesluit 2012.

In het kader van rechtszekerheid verzoekt reclamant om de beperkingen voor het toevoegen van woningen en transformatie van kantoor naar wonen niet op te nemen in het bestemmingsplan.

Reactie

Wij zijn het met reclamant eens dat de voorwaarden in artikel 3.2.4 die zien op het transformeren van kantoren naar woningen niet duidelijk zijn geformuleerd. Bedoeld is aan te geven dat 100 m² bvo kantoren evenveel verkeer genereert als 0,5 woning en het effect op luchtkwaliteit dus in beide gevallen gelijk is. Hieruit volgt dat 200 m² bvo kantoren evenveel verkeer genereert als 1 woning en het effect van 200 m² bvo kantoren op de luchtkwaliteit gelijk is aan het effect van 1 woning. Derhalve kan in geval van het verdwijnen van kantoorruimte ten behoeve van het realiseren van woningen sprake zijn van saldering: daar waar 200 m² bvo kantoor vervalt kan in de plaats 1 woning worden toegevoegd. Dat betekent dus dat door het onttrekken van 200 m² bvo kantoorruimte het maximale aantal toe te voegen woningen van 650 telkens mag worden overschreden met 1 woning.

Wij stellen vast dat datgene wat bedoeld is niet voldoende tot uitdrukking is gekomen in de regels. De regel in het ontwerpbestemmingsplan is derhalve rechtsonzeker en dient te worden aangepast. Dit laatste geldt ook voor de toelichting. In de toelichting wordt namelijk gesuggereerd dat het onttrekken van kantoorruimte in verband moet worden gezien met het maximale aantal toe te voegen woningen. Dit is niet correct. Ook indien het maximale aantal toe te voegen reeds is bereikt, kan nog steeds gebruik worden gemaakt van de salderingsmogelijkheid bij het onttrekken van kantoorruimte. De toelichting dient op dit punt verhelderd te worden.

Voor wat betreft de voorgeschreven binnenwaarde bij transformatie, merken wij op dat bij nieuwbouw van woningen het Bouwbesluit 2012 een binnenwaarde van 33 dB voorschrijft. Bij het transformeren van een bestaand (kantoor)gebouw naar woningen schrijft het Bouwbesluit 2012 geen binnenwaarde voor. De regeling dat de binnenwaarde bij transformatie niet meer dan 38 dB mag bedragen, conflicteert derhalve niet met het Bouwbesluit 2012.

Voorstel

Wij stellen u voor de zienswijze gegrond te verklaren en het ontwerpbestemmingsplan aan te passen.

Toelichting

Paragraaf 4.2.1., 3^e alinea wordt vervangen door:

"Uit een analyse van ruimtelijke ontwikkelingen in het centrum van Rotterdam in relatie tot het in het NSL opgenomen programma blijkt dat er in Lijnbaankwartier-Coolsingel nog ruimte is voor toevoeging van maximaal 650 woningen (zie paragraaf 6.5.1). Met toevoeging wordt in dit verband bedoeld dat deze woningen niet in de plaats van bestaand programma worden gerealiseerd. De hoeveelheid verkeer dat door deze 650



woningen wordt gegenereerd komt dus bovenop en niet (deels) in plaats van het huidige verkeer.

De huidige bebouwing in Lijnbaankwartier-Coolsingel bestaat voor een groot deel uit kantoren. Gezien de wens om in de binnenstad meer woningen te realiseren en de situatie op de kantorenmarkt ligt transformatie van kantoren naar woningen voor de hand. In een binnenstedelijke situatie genereert 100 m² b.v.o. aan kantoorruimte ongeveer de helft van het aantal verkeersbewegingen van één woning. Indien derhalve 200 m² b.v.o. kantoorruimte verdwijnt kan daarvoor in de plaats een woning gerealiseerd worden, zonder dat dit gevolgen heeft voor de luchtkwaliteit. In de regels is derhalve opgenomen dat bovenop dat 650 toe te voegen woningen, tevens door het onttrekken van kantoorruimte woningen toegevoegd kunnen worden: voor elke 200 m² b.v.o kantoorruimte die wordt onttrokken aan het plangebied, kan het maximaal toegestane aantal van 650 woningen met 1 woning worden vermeerderd."

Paragraaf 6.5.1 onder "Bestemmingsplan Lijnbaankwartier-Coolsingel", 1^e alinea wordt vervangen door:

"Bestemmingsplan Lijnbaankwartier-Coolsingel

In het bestemmingsplan Lijnbaankwartier-Coolsingel wordt de mogelijkheid geboden tot toevoeging van 650 woningen door nieuwbouw. Ook door het onttrekken van kantoorruimte ontstaat er een mogelijkheid om woningen toe te voegen, zonder dat dit gevolgen heeft voor de luchtkwaliteit. Immers in een "worst-case" benadering genereren kantoren in het centrum per 200 m² b.v.o evenveel als één woning. Elke woning die in de plaats komt van 200 m² b.v.o. kantoorruimte zal geen effect hebben op de luchtkwaliteit en kan daarom bovenop het genoemde aantal van 650 worden gerealiseerd. Ook de toevoeging van studenteneenheden is mogelijk, waarbij geldt dat in plaats van 1 nieuwbouwwoning 10 studenteneenheden mogen worden gerealiseerd. Aan het transformeren van kantoren tot studenteneenheden is geen maximum gesteld omdat deze transformatie voor minder verkeer zorgt (zie paragraaf 4.2.1).."

Regels

Artikel 3.2.4 wordt vervangen voor de volgende regeling:

"3.2.4 Toevoegen woningen

In de bestemming 'Centrum - 1' mogen vanaf het moment van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan maximaal 650 woningen worden toegevoegd, waarbij geldt dat:

- a. in geval van het toevoegen van studenteneenheden, 1 studenteneenheid gelijk is aan 0,1 woning;*
- b. in geval van het onttrekken van kantoorruimte ten behoeve van het realiseren van woningen, per te onttrekken kantoorruimte van 200 m² b.v.o., het genoemde maximum aantal toe te voegen woningen van 650, telkens met 1 woning mag worden overschreden;*
- c. in geval van transformatie van een kantoorruimte naar woningen de binnenwaarde van de woningen maximaal 38 dB dient te bedragen."*

9. Van der Feltz advocaten, namens:

Wiedouw Horeca Rotterdam/ Raoul

9.1 Forum Rotterdam niet opnemen

Reclamant verzoekt Forum Rotterdam niet in het vast te stellen bestemmingsplan op te nemen. Reclamant exploiteert een lunchroom en een groot terras. Reclamant verwacht



dat de bouw van Forum Rotterdam een negatieve invloed zal hebben op de bezonningssituatie ter plaatse van zijn terras.

Verder verwacht reclamant negatieve effecten voor zijn bedrijfsvoering als gevolg van de parkeervraag, de expeditie en de mogelijke leegstand vanwege het bouwplan, omdat dit alles onaantrekkelijk is of kan zijn voor de bezoekers van zijn lunchroom. De initiatiefnemer van Forum Rotterdam moet het aanvankelijke plan ingrijpend veranderen. Dit betekent dat er een nieuwe vergunning zal moeten worden aangevraagd. Zoals Forum Rotterdam nu in het bestemmingsplan wordt voorzien, zal niet worden gerealiseerd en is bestemmingsplan derhalve niet uitvoerbaar. Reclamant vraagt Forum Rotterdam uit het ontwerpbestemmingsplan te schrappen.

Tevens heeft reclamant hoger beroep ingesteld tegen de omgevingsvergunning van Forum Rotterdam en op dit beroep is nog niet beslist. Reclamant vindt het daarom prematuur om Forum Rotterdam in het ontwerpbestemmingsplan op te nemen. Niet is uitgesloten dat de eerder verleende omgevingsvergunning vernietigd kan worden.

Reclamant verwijst naar haar beroepschrift met het verzoek om de inhoud hiervan als ingelast en woordelijk herhaald te beschouwen, met name over de punten:

Hoogbouwvisie sunspot, leegstand, kwalitatieve hoogwaardige winkels, expeditie situatie Hennekijnstraat, verkeer en parkeersituatie Coolsingel:

Gezien het betrekkelijk nieuwe beleid dat voor andere dan woonfuncties in het centrum van Rotterdam geen parkeerplaatsen behoeven te worden aangelegd, gaat reclamant ervan uit dat in Forum Rotterdam geen parkeerplaatsen zullen worden aangelegd.

Gelet op de gevolgen daarvan voor de binnenstad van Rotterdam is dat voor reclamant onaanvaardbaar. Reclamant is dan ook van mening dat dit nieuwe beleid onredelijk is en derhalve niet aan het bestemmingsplan ten grondslag mag worden gelegd.

Reactie

Zoals hiervoor onder 8.2 is aangegeven, zullen wij de locatie Forum uit het onderhavige bestemmingsplan knippen. Dat betekent dat de huidige feitelijke situatie een planologisch kader heeft, te weten het geldende bestemmingsplan en dat de omgevingsvergunning dus niet in het ontwerpbestemmingsplan wordt opgenomen. Voor een verdere toelichting verwijzen wij naar de reactie onder 8.2.

Voorstel

Wij stellen u voor de zienswijze gegrond te verklaren en het ontwerpbestemmingsplan aan te passen.

Voor de aanpassingen van de regels, toelichting en verbeelding verwijzen wij naar het voorstel onder punt 8.2

9.2 Definitie peil

Reclamant acht definitie (straat)peil, artikel 1.45 van de planregels, onduidelijk, met name daar waar het betreft een bouwwerk dat aan meer dan één weg wordt gebouwd. Duidelijk is weliswaar dat in dat geval het peil van de hoogstgelegen weg maatgevend is, maar onduidelijk is vanaf welk punt van die (hoogstgelegen) weg precies moet worden gemeten. Voorts is onduidelijk vanaf welk punt moet worden gemeten ingeval de hoofdtoegang niet aan die hoogstgelegen weg is gelegen. Reclamant verzoekt om de definitie van (straat)peil te verduidelijken.

Reactie

In de hiervoor aangehaalde uitspraak van de Afdeling waarin het beroep van reclamant, dat gericht was tegen de omgevingsvergunning die voor het bouwplan Forum I is verleend, aan de orde is gekomen, is uiteengezet op welke wijze het begrip "peil" in relatie tot het bouwplan Forum I uit het geldende bestemmingsplan



geïnterpreteerd moet worden. In het ontwerpbestemmingsplan is dit begrip één-op-één overgenomen.

In de desbetreffende uitspraak is aangegeven dat uit de begripsbepaling blijkt dat, indien een bouwwerk aan meer dan een weg wordt gebouwd, het peil van de hoogstgelegen weg maatgevend is. Vastgesteld is dat voor de locatie Forum I sprake is van een bouwwerk dat aan meer dan een weg ligt en dat de Coolsingel voor het bepalen van het peil maatgevend is, omdat deze weg het hoogst is gelegen. Tevens is uit de uitspraak op te maken dat vanaf deze weg gemeten dient te worden van het straatpeil. Verwezen wordt naar de volgende passage uit de uitspraak:

"De rechtbank heeft terecht overwogen dat het peil van de Coolsingel in dit geval maatgevend is, aangezien de Coolsingel op 0,45 m boven NAP ligt en dat het college derhalve terecht heeft vastgesteld dat de hoogte van het gebouw, gemeten van het straatpeil van de hoogstgelegen weg tot aan de goothoogte, 68,84 m bedraagt en de Hoogbouwvisie derhalve niet van toepassing is."

In de uitspraak is voorts overwogen dat uit de begripsbepaling van "peil" blijkt dat als een bouwwerk aan meerdere wegen grenst, het voor het bepalen van het peil niet meer van belang is waar zich de hoofdtoegang van een bouwwerk bevindt. In dat geval is het peil van de hoogstgelegen weg immers maatgevend. Gelet op de overwegingen uit de genoemde uitspraak, is naar onze mening de begripsbepaling "peil" voldoende duidelijk.

Overigens zal de locatie Forum niet in het onderhavige bestemmingsplan worden opgenomen.

Voorstel

Wij stellen u voor de zienswijze ongegrond te verklaren.

10. Barents Krans, namens

Silver Plaza Leisure Experience B.V.

10. Behouden horecamogelijkheden

Reclamant is voornemens aan de Kruiskade 22 een speelautomatenhal te gaan exploiteren. Tot voor kort werd aan op het perceel ook een horecagelegenheid geëxploiteerd. In de geldende bestemming is dit ook mogelijk. Reclamant wenst in het kader van het gewenste en beoogde totaalconcept op deze locatie en met het oog op de instandhouding van toekomstige gebruiksmogelijkheden zeker te stellen dat op het onderhavige perceel (zowel zelfstandige als ondersteunende) horeca-activiteiten verricht kunnen blijven worden. Reclamant verzoekt om in het bestemmingsplan voor Kruiskade 22, zowel op de begane grond als op de verdiepingen, naast de overige opgenomen gebruiksmogelijkheden horeca expliciet toe te blijven staan.

Reactie

Conform artikel 3, lid 1, onder c van de regels van het ontwerpbestemmingsplan (artikel 3.1 onder c) is horeca toegestaan in de centrumbestemming. Dit betekent dat horeca mogelijk is op elke verdieping en tevens op de begane grond (behoudens maximering van het aantal m² b.v.o.). In de specifieke gebruiksregels, artikel 3, lid 4, sub 3 van de regels (artikel 3.4.3) worden adressen genoemd waar horeca beperkt wordt tot alleen op de begane grond. In de toelichting is uitgelegd waarom in



woongebieden geen horeca op de verdiepingen is toegelaten, zie hiervoor paragraaf 4.2.4 en 4.5.3. Nu het adres Kruiskade 22 niet is opgenomen in de opsomming van adressen in artikel 3, lid 4, sub 3 van de regels (artikel 3.4.3), is horeca toegestaan op de begane grond en op de verdiepingen.

Met reclamant zijn wij het evenwel eens dat de regeling duidelijker geformuleerd kan worden. Gelet daarop zal de regeling worden aangepast.

Voorstel

Wij stellen u voor de zienswijze gegrond te verklaren en het ontwerpbestemmingsplan aan te passen.

Regels:

Artikel 3, lid 4, onder 3, van de regels wordt door vernummerring artikel 3, lid 4, onder 4 en zal als volgt worden aangepast:

"Beperking horeca

In afwijking van het bepaalde in lid 3.1 onder c is horeca op de volgende adressen uitsluitend op de begane grond toegestaan:

a. (..)

b. op de onder a genoemde adressen is horeca tevens toegestaan op de eerste verdieping als dit gebruik is vergund op het moment van terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan."

11. Vastned Retail Nederland B.V.

11. Bestaande horecagebruik

Reclamant is eigenaar van de panden aan de Lijnbaan 35-43 (oneven) en worden gebruikt voor horeca in de kelder, begane grond en eerste etage. Reclamant maakt bezwaar tegen dit ontwerpbestemmingsplan indien en voor zover het huidige gebruik in voornoemde panden geheel of gedeeltelijk wordt wegbestemd. Reclamant wenst de bestaande gebruiksfunctie te behouden.

Volgens Reclamant worden de adressen Lijnbaan 35-43 (oneven) ten onrechte niet genoemd in artikel 3.4.3. Reclamant wenst dat ook op die adressen in de kelder en op de verdiepingen een gebruik ten behoeve van horeca is toegestaan.

Reactie

Conform artikel 3, lid 1, onder c van de regels (3.1 onder c) van het ontwerpbestemmingsplan is horeca toegestaan in de centrumbestemming. Dit betekent dat horeca mogelijk is op elke verdieping en tevens op de begane grond (behoudens maximering van het aantal m² b.v.o.). In de specifieke gebruiksregels, artikel 3, lid 4, sub 3 (3.4.3), worden adressen genoemd waar horeca beperkt wordt tot alleen op de begane grond. In de toelichting is uitgelegd waarom in woongebieden horeca op de verdiepingen is toegelaten, zie hiervoor subparagraaf 4.2.4 en 4.5.3. Nu het adres Lijnbaan 35-43 (oneven) niet is opgenomen in de opsomming van adressen in artikel 3.4.3 is horeca daar toegestaan op de begane grond en op de verdiepingen. Artikel 3.4.4 van de regels laat de functies toe die op de begane grond toegestaan zijn, ook toe beneden het maaiveld. Dit betekent dat horeca ook in de kelder is toegestaan. Met reclamant zijn wij het evenwel eens dat de regeling duidelijker geformuleerd kan worden. Gelet daarop zal de regeling worden aangepast.

Voorstel

Wij stellen u voor de zienswijze gegrond te verklaren en het ontwerpbestemmingsplan aan te passen.



Regels:

Artikel 3, lid 4, onder 3, van de regels wordt door vernummerring artikel 3, lid 4, onder 4 en zal als volgt worden aangepast:

"Beperking horeca

In afwijking van het bepaalde in lid 3.1 onder c is horeca op de volgende adressen uitsluitend op de begane grond toegestaan:

a. (...)

b. op de onder a genoemde adressen is horeca tevens toegestaan op de eerste verdieping als dit gebruik is vergund op het moment van terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan."

12. Boot Haeser Walraven, namens

Manhave Vastgoed B.V., Manhave Lumiere B.V., Manhave City House B.V. en Manhave Weena B.V.

12.1 Geen goede ruimtelijke ordening door oude plan over te nemen

Reclamant stelt vast dat het oude bestemmingsplan niet meer de actuele, wenselijke toekomstige ontwikkeling van het gebied bevat en dat het nieuwe bestemmingsplan – door het oude bestemmingsplan over te nemen – daarom niet strekt ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening. De toelichting op het bestemmingsplan bevat ten onrechte geen enkele motivering waarom het 'oude' bestemmingsplan nog steeds een adequate planologische regeling voor het gebied zou bevatten. Nieuwe, economische ontwikkelingen in het gebied hebben grote gevolgen gehad voor detailhandel en kantoren. Deze hebben ook hun weerslag gehad in het plangebied.

Reactie

In tegenstelling tot wat de reclamant stelt, worden de geldende bestemmingsplannen niet één op één en zonder motivering overgenomen. In de toelichting is uiteengezet waarom het nieuwe bestemmingsplan voor een groot deel aan kan sluiten bij de thans geldende bestemmingsplannen. Doorslaggevend is dat het wenselijk is om de dynamiek in de binnenstad te behouden. De ruime bouwmogelijkheden en ruime gebruiksmogelijkheden uit de geldende bestemmingsplannen zijn daarom uitgangspunt geweest bij het opstellen van het nieuwe bestemmingsplan. Daarbij is wel degelijk opnieuw bekeken, mede in het licht gezien van de economische ontwikkelingen alsmede vanuit milieutechnisch oogpunt (woonfunctie), of deze flexibiliteit behouden kan worden.

Voor wat betreft de woonfunctie is zelfs sprake van een verruiming van de mogelijkheden ten opzichte van de geldende plannen. Deze mogelijkheid tot het vermeerderen van woningen is uitgebreid gemotiveerd. Daarnaast heeft de zienswijze van GS invloed gehad op de wijze waarop in het vast te stellen bestemmingsplan omgegaan zal worden met de kantoorfunctie en de detailhandelsfunctie. De zienswijze heeft ertoe geleid dat er geen sprake meer mag zijn van een toevoeging van deze functies ten opzichte van de feitelijk aanwezige en de vergunde situatie, behoudens ter plaatse van het wijzigingsgebied Hofplein/Pompenburg voor wat betreft het kantoorgebruik.

Anders dan reclamant stelt, is derhalve wel degelijk sprake geweest van een goede ruimtelijke ordening.

Voorstel

Wij stellen u voor de zienswijze ongegrond te verklaren.



12.2 Bouwmogelijkheden Lumièrelocatie

Reclamant heeft aangegeven dat er in 2006 afspraken zijn gemaakt over der herontwikkeling van het gebied De Lijnbaanhoven. Op grond van die afspraken zijn plannen voor woninghoogbouw ontwikkeld voor onder andere het gebouwenblok op de hoek van de Kruiskade en de Lijnbaan met de voormalige Lumièrebioscoop. De desbetreffende plannen hebben uiteindelijk geen doorgang gevonden, omdat het college in 2008 besloot de herontwikkeling van die locatie in een later stadium om te pakken. Vervolgens is door het college besloten een ander proces te volgen. Als gevolg van het nieuwe proces is de Ontwikkelingsvisie Lijnbaankwartier is opgesteld. In de Ontwikkelingsvisie Lijnbaankwartier, waarin is gesteld dat er meer woningen gebouwd moeten worden om de verblijfskwaliteit van het Lijnbaankwartier te vergroten, is gekozen voor het definiëren van maximale bebouwingsenveloppen. Deze enveloppen geven aan binnen welke driedimensionale grenzen toekomstige projecten zich kunnen ontwikkelen. De Lumièrelocatie staat op de in de Ontwikkelingsvisie opgenomen kaart als ontwikkellocatie. Ten onrechte is niet onderzocht en duidelijk gemaakt of deze bouwmogelijkheden nog steeds in overeenstemming zijn met actuele inzichten over de goede ruimtelijke ordening. Reclamant is van oordeel dat het nieuwe bestemmingsplan de aanwezige ruimte om nieuwe woningen te realiseren uitdrukkelijk moet toewijzen aan locaties waar verdichting wenselijk en mogelijk is. Ten onrechte biedt het nieuwe bestemmingsplan voor de Lumièrelocatie geen andere bouwmogelijkheden dan de beperkte bouwmogelijkheden die onder het oude bestemmingsplan bestonden.

Reactie

In de Ontwikkelingsvisie is de hoek van de Lumièrelocatie niet als ontwikkellocatie opgenomen. Voor een deel klopt de veronderstelling van reclamant dus niet. De daarachter gelegen bebouwing is op de kaart wel als zodanig opgenomen. Aan deze kaart kunnen echter geen ontwikkelrechten worden ontleend. De kaart is bedoeld om aan te geven op welke locaties in beginsel ontwikkelingen zouden kunnen plaatsvinden. De enveloppes geven de contouren daarvan aan.

Uiteraard dienen voorgestane ontwikkelingen toegestaan te zijn op grond van een planologisch kader. Pas dan is sprake van ontwikkelrechten. In het onderhavige geval is daar geen sprake van.

Daarbij wordt opgemerkt dat in de startfase en bij de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan "Lijnbaankwartier – Coolsingel" de voorgestane ontwikkeling van reclamant niet bekend was. Tevens is niet gebleken van een voldoende concreet bouwplan waarvoor onderzoek is uitgevoerd. Derhalve bestaat er geen aanleiding om het bouwplan in het onderhavige bestemmingsplan opgenomen. Mocht reclamant het door hem voorgestane bouwplan willen realiseren, dan dient hij daarvoor een aparte procedure te beginnen (projectbestemmingsplan).

Voorstel

Wij stellen u voor de zienswijze ongegrond te verklaren.

12.3 Gebruiksmogelijkheden onvoldoende duidelijk

De combinatie van bestemmingen die vrijwel alle functies mogelijk maken en voor het gehele plangebied geldende, algemene maxima voor wonen, detailhandel en diensverlening, horeca en kantoren maakt dat voor eigenaren onvoldoende duidelijk is welke gebruiksmogelijkheden voor zijn gebouwen bestaan. Die mogelijkheden zijn immers afhankelijk van wat anderen in het plangebied doen. Dat is onvoldoende inzichtelijk en controleerbaar.



Reactie

Voor de beantwoording wordt verwezen naar zienswijze 4.5.

Voorstel

Wij stellen u voor de zienswijze ongegrond te verklaren.

12.4 Duidelijkheid pas bij aanvraag omgevingsvergunning

Het systeem leidt ook tot de onaanvaardbare consequentie dat een eigenaar pas op het moment van verkrijging van een omgevingsvergunning duidelijkheid krijgt over de toelaatbaarheid van een door hem gewenste ontwikkeling. Hij weet immers niet vooraf of er ruimte is voor nieuwe ontwikkelingen. Alleen door het indienen van een aanvraag voor omgevingsvergunning kan hij die duidelijkheid verkrijgen. Hij is dan wel leges verschuldigd. De regeling is kortom in strijd met de rechtszekerheid.

Reactie

Voor de beantwoording wordt verwezen naar zienswijze 4.5.

Voorstel

Wij stellen u voor de zienswijze ongegrond te verklaren.

12.5.a Geen inzicht in de opbouw van het vergunde b.v.o.

Het nieuwe bestemmingsplan biedt ook geen inzicht in de opbouw van het b.v.o. dat gezamenlijk vergund is op het moment van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan. Het biedt bovendien geen inzicht in de samenstelling van de omvang van de ruimte voor toevoegingen. Een enkele verwijzing naar het oude bestemmingsplan is ontoereikend.

Reactie

Voor de beantwoording wordt verwezen naar zienswijze 4.5.

Voorstel

Wij stellen u voor de zienswijze ongegrond te verklaren.

12.5.b Maximum oppervlakten in bestemming Centrum-1

Reclamant verwijst op dit punt ook naar de zienswijze die de Eigenaren Vereniging Lijnbaan naar voren heeft gebracht. De inhoud daarvan zij hier als herhaald en ingelast te worden aangemerkt. (zie daarvoor reclamant 4)

Reactie

Voor de beantwoording van het onderdeel "Maximum oppervlakten in bestemming Centrum – 1" wordt verwezen naar zienswijze 4.3.

Voorstel

Wij stellen u voor de zienswijze gegrond te verklaren.

De toelichting en regels zullen worden aangepast conform het voorstel onder 4.3.

12.5.c Rechtszekerheid bestemmingsplan

Reclamant verwijst op dit punt ook naar de zienswijze die de Eigenaren Vereniging Lijnbaan naar voren heeft gebracht. De inhoud daarvan zij hier als herhaald en ingelast te worden aangemerkt. (zie daarvoor reclamant 4)



Reactie

Voor de beantwoording van het onderdeel "Rechtszekerheid bestemmingsplan" wordt verwezen naar zienswijze 4.4.

Voorstel

Wij stellen u voor de zienswijze gegrond te verklaren.

De toelichting en regels zullen worden aangepast conform het voorstel onder 4.4.

12.5.d Totstandkoming vergunde aantal m2, huidig gebruik, peildatum

Reclamant verwijst op dit punt ook naar de zienswijze die de Eigenaren Vereniging Lijnbaan naar voren heeft gebracht. De inhoud daarvan zij hier als herhaald en ingelast te worden aangemerkt. (zie daarvoor reclamant 4)

Reactie

Voor de beantwoording van het onderdeel "Totstandkoming vergunde aantal m2, huidig gebruik, peildatum" wordt verwezen naar zienswijze 4.5.

Voorstel

Wij stellen u voor de zienswijze ongegrond te verklaren.

12.6 Onvoldoende sturing

Deze wijze van regelen heeft ook tot consequentie dat de locaties waar de beperkte programmatische ruimte wordt gerealiseerd tamelijk willekeurig – zonder inhoudelijke afweging – tot stand komt. Er geldt: "wie het eerst komt, wie het eerst maalt". Dit leidt ertoe dat mogelijk wenselijke ontwikkelingen elders de beschikbare programmatische ruimte hebben benut. Reclamant vreest dat hierdoor onvoldoende sturing kan worden gegeven aan de in het gebied benodigde ontwikkeling.

Reactie

Zoals hiervoor al bij de beantwoording van onderdeel 4.3, 4.4 en 4.5 is aangegeven, is de binnenstad van Rotterdam een dynamisch gebied. Gelet daarop is gekozen voor een flexibele regeling. Een en ander is onder de genoemde onderdelen uiteengezet. Onder verwijzing naar die onderdelen, merken wij op dat alleen voor wonen, detailhandel en dienstverlening, horeca en kantoren een begrenzing is opgenomen ten aanzien van het aantal b.v.o.'s. Daarbij geldt dat voor detailhandel en dienstverlening en de kantoorfunctie in het plan geen uitbreidingsmogelijkheden zijn opgenomen. Alleen voor horeca en wonen is sprake van uitbreidingsmogelijkheden, die ruim zijn te noemen. Gelet daarop zal het door reclamant gestelde "wie het eerst komt, wie het eerst maalt" alleen bij die functies aan de orde kunnen komen. Gezien de omstandigheid dat het ruime uitbreidingsmogelijkheden betreft, zal dit naar onze mening waarschijnlijk niet tot problemen leiden.

Voorstel

Wij stellen u voor de zienswijze ongegrond te verklaren.

12.7 Leegstand

Onduidelijk is ook wat de consequentie is van de gekozen regeling wanneer sprake is van leegstand van een pand dat voorheen werd gebruikt voor bijvoorbeeld horeca of detailhandel. Kan deze ruimte worden ingenomen door een ander pand in het



plangebied waardoor de eigenaar gedwongen wordt het gebruik te wijzigen omdat inmiddels het maximum is bereikt? De planregels bieden hierover onvoldoende duidelijkheid.

Reactie

Voor de beantwoording wordt verwezen naar zienswijzen 4.3 en 4.4.

Voorstel

Wij stellen u voor de zienswijze gegrond te verklaren en het ontwerpbestemmingsplan aan te passen.

De toelichting en regels zullen worden aangepast conform het voorstel onder 4.3 en 4.4.

12.8 Artikel 3.4.3 horeca

Reclamant acht de in artikel 3.4.3 opgenomen regel onduidelijk. Het is niet duidelijk wat het betreffende artikel regelt met betrekking tot de daarin genoemde adressen.

Reactie

Conform artikel 3, lid 1, onder c van de regels (3.1 onder c) van het ontwerpbestemmingsplan is horeca toegestaan in de centrumbestemming. Dit betekent dat horeca mogelijk is op elke verdieping en tevens op de begane grond (behoudens maximering van het aantal m² b.v.o.). In de specifieke gebruiksregels, artikel 3 lid 4 sub 3 (3.4.3), worden adressen genoemd waar horeca beperkt wordt tot alleen op de begane grond. In de toelichting is uitgelegd dat in woongebieden geen horeca op de verdiepingen is toegelaten, zie hiervoor de toelichting subparagraaf 4.2.4 en 4.5.3. Met reclamant zijn wij het evenwel eens dat de regeling duidelijker geformuleerd kan worden. Gelet daarop zal de regeling worden aangepast.

Voorstel

Wij stellen u voor de zienswijze gegrond te verklaren en het ontwerpbestemmingsplan aan te passen.

Regels:

Artikel 3, lid 4, onder 3, van de regels wordt door vernummerring artikel 3, lid 4, onder 4 en zal als volgt worden aangepast:

"Beperking horeca

In afwijking van het bepaalde in lid 3.1 onder c is horeca op de volgende adressen uitsluitend op de begane grond toegestaan:

a. (...)

b. op de onder a genoemde adressen is horeca tevens toegestaan op de eerste verdieping als dit gebruik is vergund op het moment van terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan."

12.9 Geen hoogbouw Thalia – locatie

Op de hoek van de Lijnbaan en Kruiskade op de Thalia-locatie staat het nieuwe bestemmingsplan een bouwhoogte van 150 respectievelijk 70 meter toe. Enig onderzoek naar de gevolgen van een dergelijke bouwhoogte voor de leefomgeving en een motivering waarom een dergelijke bouwmassa wenselijk en aanvaardbaar zou zijn, ontbreekt. Ook is niet duidelijk wat de consequenties van een dergelijke bebouwing



zou zijn voor andere toekomstige ontwikkelingen in het gebied zoals die in de Ontwikkelingsvisie zijn opgenomen.

Reactie

Ter plaatse van Thalia en het daarachter gelegen perceel was op grond van het geldende bestemmingsplan al een bouwhoogte toegestaan van 150 meter. Alleen ter plaatse van de huidige ontsluitingsweg van de achtergelegen parkeergarage was op grond van het geldende bestemmingsplan geen bebouwing mogelijk. Het bestemmingsplan biedt op die locatie nu ook de mogelijkheid om bebouwing op te richten van maximaal 70 meter.

Deze mogelijkheid is opgenomen teneinde de realisering van een gebouw ten behoeve van wonen mogelijk te maken. Het betreft project in het kader van het "klein en fijn programma" dat ongeveer 2 jaar geleden door de gemeenteraad is vastgesteld. Op de kaart behorende bij dat programma is deze locatie geduid. De "klein en fijn"-projecten kunnen onder meer gerealiseerd worden op locaties waar het aantrekkelijk is om het bebouwingsfront te verdichten. Het perceel achter Thalia betreft zo'n locatie. De gemeente hecht veel waarde aan het "klein en fijn" programma. Derhalve is met voornoemd project in het bestemmingsplan rekening worden gehouden.

Voorstel

Wij stellen u voor de zienswijze ongegrond te verklaren.

12.10 Afwijkingsbevoegdheid

Het nieuwe bestemmingsplan bevat een afwijkingsbevoegdheid op grond waaraan het college kan afwijken van de maximale bouwhoogte tot een hoogte van maximaal 100 respectievelijk 200 meter. In onvoldoende mate is bepaald in welke gevallen en op welke wijze van deze afwijkingsbevoegdheid gebruik mag worden gemaakt. De enige beperkingen voor het college zijn dat het in overeenstemming moet zijn met "de op dat moment van toepassing zijnde en door hen vastgestelde Hoogbouwvisie" en dat de wijziging in bouwhoogte "niet leidt tot een onevenredige aantasting van het woon-, werk- en leefklimaat". Dit is te onbepaald. Het college kan de Hoogbouwvisie immers steeds aanpassen.

De voorwaarde dat de wijziging "niet leidt tot een onevenredige aantasting van het woon-, werk- en leefklimaat", behelst geen inhoudelijke inkadering.

Reactie

Met reclamant zijn wij het eens dat het niet correct is om in de randvoorwaarden voor het toepassen van de afwijkingsbevoegdheden te verwijzen naar een toekomstige Hoogbouwvisie. Gelet daarop, zullen wij de bepaling wijzigen, in die zin dat er niet verwezen wordt naar een toekomstige Hoogbouwvisie, maar naar de reeds vastgestelde Hoogbouwvisie.

Voorts zijn wij het eens met het standpunt van reclamant dat de randvoorwaarden waarin is opgenomen dat de wijziging niet mag leiden tot een onevenredige aantasting van het woon-, werk- en leefklimaat, geen inhoudelijke inkadering betreft. Milieu-aspecten zijn immers bij de totstandkoming van het onderhavige bestemmingsplan getoetst. Daarnaast biedt de Hoogbouwvisie voldoende toetsingskader. De desbetreffende randvoorwaarde zal dan ook geschrapt worden. Wel zijn wij van mening dat als randvoorwaarde nog toegevoegd dient te worden dat een bouwplan uit stedenbouwkundig oogpunt verantwoord is. Deze randvoorwaarde zal ambtshalve worden opgenomen.

Voorstel



Wij stellen u voor de zienswijze gegrond te verklaren en het ontwerpbestemmingsplan aan te passen.

De aanpassing houdt het volgen de in:

Toelichting

In subparagraaf 4.1.2 zal onder Oude hoogte vrijstellingsmogelijkheden in de eerste alinea de volgende zinsnede worden geschrapt:

"en aan de gevolgen voor woon-, werk- en leefmilieu"

Regels:

Artikel 3, lid 3, onder b (3.3 onder b) zal worden aangepast, in die zin dat *"de op dat moment van toepassing zijnde en door hen vastgestelde Hoogbouwvisie"* wordt vervangen door: *"de in maart 2011 vastgestelde Hoogbouwvisie 2011"*.

Voorts wordt in voornoemd artikel de volgende zinsnede geschrapt:

"en indien de wijziging van de bouwhoogte niet leidt toe een onevenredige aanpassing van het woon-, werk- en leefklimaat."

13. FGH bank

13. a Wonen bij Hofplein

De reclamant heeft plannen voor het herontwikkelen van het kantoorgebouw aan het adres Hofplein 19 tot een hotel en/of woningen. Het kantoorgebouw heeft in het ontwerpbestemmingsplan de bestemming 'Centrum-1' gekregen, en daarnaast geldt op deze specifieke locatie de functieaanduiding 'wonen uitgesloten'. In het bestemmingsplan wordt niet gemotiveerd waarom wonen op deze locatie is uitgesloten. Een dergelijke verstrekende beperking is voor de reclamant zeer schadelijk, want het heeft een forse negatieve invloed op de waarde van het kantoorgebouw (na ontwikkeling) en is onredelijk bezwarend.

In artikel 3, lid 2, sub 4 (3.2.4) van het ontwerpbestemmingsplan worden regels gesteld aan transformatie van kantoorruimte naar woningen teneinde een goede binnenwaarde te waarborgen ongeacht de locatie van het te transformeren kantoorgebouw.

Bovendien is het voornoemde adres niet opgenomen in artikel 3, lid 4, sub 5 (3.4.5) van het ontwerpbestemmingsplan, waar locaties zijn vermeld waar geen geluidsgevoelige gebouwen gerealiseerd mogen worden. Hieruit leidt de reclamant af dat aan voornoemd adres wél geluidsgevoelige objecten zijn toegestaan. Het aspect geluid lijkt dus geen belemmering te zijn voor het toestaan van wonen aan het adres Hofplein 19. De reclamant verzoekt op grond van het voorgaande om de functieaanduiding 'wonen uitgesloten' niet in het bestemmingsplan op te nemen, en derhalve om de transformatie naar woningen op het adres Hofplein 19 mogelijk te maken.

De beperking met betrekking tot het toevoegen van een aantal woningen, zoals opgenomen in artikel 3, lid 2, sub 4 (3.2.4) van het ontwerpbestemmingsplan, biedt geen duidelijkheid over hoeveel woningen nog toegevoegd mogen worden. Het is evenmin duidelijk hoeveel woningen reeds geprojecteerd en toebedeeld zijn. Vanwege deze onduidelijkheid acht de reclamant het niet wenselijk dat deze beperking wordt opgenomen in het bestemmingsplan.

Reactie



De zienswijze van de FGH bank is te laat (na afloop van de wettelijke termijn) ingediend. Hieronder zal nochtans inhoudelijk op de zienswijze worden ingegaan.

Reclamant stelt terecht dat in het bestemmingsplan niet wordt uitgelegd waarom de functieaanduiding 'wonen uitgesloten' is opgenomen. Voorts stelt de reclamant dat het niet mogelijk maken van woningen een verstrekende en schadelijke beperking vormt. De gemeente kan de reclamant hierin niet volgen: de geldende bestemming van Hofplein 19 is 'Kantoren' op grond waarvan wonen al niet was toegestaan. Bovendien biedt de nieuwe bestemming "Centrum 1" ruimere gebruiksmogelijkheden. Inderdaad zijn geluidsgevoelige voorzieningen toegestaan in het betreffende pand, in artikel 3.1 onder g staat dat de onderwijsinstelling gevestigd aan Hofplein 19 is toegestaan. Maar bij woningen (nachtverblijf) worden andere eisen gesteld aan de geluidskwaliteit dan bij onderwijs, zodat het toestaan van onderwijs niet als vanzelfsprekend betekent dat de betreffende locatie ook geschikt is voor woningen. Het gebied Pompenburg waarin Hofplein ligt, wordt omgeven door twee drukke wegen en het spoor. Hierdoor kent het gebied een hoge geluidsbelasting vanaf meerdere zijden en een hoge concentratie luchtverontreiniging. De belangrijkste reden waarom in het bestemmingsplan woningen op de betreffende locatie zijn uitgesloten betreft externe veiligheid. Er is langs het betreffende spoortraject sprake van een hoog groepsrisico (een overschrijding van de oriëntatiewaarde), en het realiseren van woningen betekent een toename van het groepsrisico en het toevoegen van een groep mensen die ('s nachts) minder zelfredzaam is. Om in Pompenburg (Hofplein 19) woningen te kunnen toestaan is een zware verantwoording nodig ten aanzien van het groepsrisico en van de leefbaarheid (waarbij mogelijk maatregelen noodzakelijk zijn om de effecten van een calamiteit te verminderen, de zelfredzaamheid te vergroten of de woonkwaliteit te verbeteren). Een dergelijke verantwoording is alleen mogelijk als er maatwerk geleverd kan worden, de woningbouwontwikkeling moet daarvoor voldoende concreet zijn (en uiteraard moet het maximale aantal te ontwikkelen woningen bekend zijn). Van het bovenstaande was bij het opstellen en bij de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan geen sprake, zodat de gemeente in het bestemmingsplan Lijnbaankwartier-Coolsingel geen woningen op de betreffende locatie kon toestaan. Gelet op het voorgaande, is de locatie niet genoemd in artikel 3, lid 4, sub 5 (3.4.5) van de regels, maar is met een aanduiding op de verbeelding aangegeven dat wonen is uitgesloten. Wat betreft de wens van de reclamant om in het bestemmingsplan geen beperking op te nemen ten aanzien van het aantal woningen dat binnen het hele plangebied maximaal kan worden toegevoegd, wordt verwezen naar de reactie die bij zienswijze 8.5 a en 8.5.b is gegeven.

Voorstel

Wij stellen u voor de zienswijze buiten behandeling te laten.

Ambtshalve aanpassingen

Algemeen

A1 Redactionele wijzigingen

Wij stellen u voor – voor zover nodig - ondergeschikte/redactionele wijzigingen door te voeren in de regels, toelichting en op de verbeelding.



Regels (eventueel in samenhang met de toelichting)

A2 Begripsbepaling

Wij stellen voor de begripsbepaling in artikel 1, lid 20 (artikel 1.20 "Bouwverordening") aan te passen, in die zin dat de verwijzing naar de Bouwverordening Rotterdam 1993 zal worden vervangen door de Bouwverordening Rotterdam 2010.

De Bouwverordening Rotterdam 1993 geldt immers niet meer en is vervangen door de Bouwverordening Rotterdam 2010.

A3 Bouwhoogte bestemming Centrum-1

Wij stellen voor artikel 3, lid 2, sub 3, onder b van de regels (artikel 3.2.3 sub 3 onder b) aan te passen. In het ontwerpbestemmingsplan wordt in die bepaling verwezen naar de "feitelijke en tevens vergunde bouwhoogte van gebouwen". Hieruit zou kunnen worden afgeleid dat ook de feitelijke bouwhoogte van gebouwen zonder dat daarvoor vergunning is verleend, is toegestaan. Aangezien dit niet de bedoeling is, stellen wij voor "feitelijke" te schrappen. De bepaling komt dan als volgt te luiden:

"b. Indien de vergunde bouwhoogte van gebouwen op het moment van de terinzageleging van het ontwerpbestemmingsplan meer bedraagt dan de maatvoeringsaanduiding op de verbeelding, dan is de vergunde bouwhoogte de maximum bouwhoogte."

A4 Toevoegen van woningen bestemming Centrum-1

Wij stellen voor om artikel 3, lid 2, sub 4, onder e van de regels (artikel 3.2.4. onder e) in het ontwerpbestemmingsplan aan te passen, luidende:

"e. De binnenwaarde van een woning die door transformatie van kantoorruimte is toegevoegd mag maximaal 38 dB bedragen."

te vervangen door:

"e. De binnenwaarde van een woning die binnen een bestaand pand in de plaats komt van een niet-geluidsgevoelige functie mag maximaal 38 dB bedragen."

De reden voor deze aanpassing is dat het bij het omzetten van een niet-geluidsgevoelige functie naar een woning niet persé om een kantoor hoeft te gaan. Het bestemmingsplan maakt het ook mogelijk dat andere niet-geluidsgevoelige functies (bijvoorbeeld detailhandel) transformeren naar woningen.

A5 Afwijkingsbevoegdheid bestemming Centrum-1

Abusievelijk is in artikel 3, lid 3, onder b, derde streepje (artikel 3.3 onder b derde streepje) van de regels de afwijkingsbevoegdheid voor een bouwhoogte tot maximaal 200 meter niet juist opgenomen. Wij stellen u voor deze omissie te repareren en de regels als volgt aan te passen.

In artikel 3.3, onder b, derde streepje, het getal 100 te vervangen door 150. De bepaling luidt dan als volgt:

"Binnen het vlak met de maatvoeringsaanduiding "maximum bouwhoogte 150 meter" kan afgeweken worden tot een maximum bouwhoogte van 200 meter, met dien verstande dat ter voorkoming van gevaar of hinder voor het



luchtverkeer, een advies van de Luchtverkeersleiding Nederland noodzakelijk is."

Gezien het voorgaande, stellen wij u voor aan de toelichting in subparagraaf 4.5.1, in de tekst onder Centrum-1 waar een uiteenzetting wordt gegeven over de afwijkingsmogelijkheden van de bouwhoogte: "en van 150 naar 200 m" toe te voegen. Ook stellen wij voor om aan deze subparagraaf toe te voegen:
"(...) van 10 m naar 15 m, (...)".
Deze afwijkingsmogelijkheid is immers ook in de regels opgenomen.

Daarnaast stellen wij u voor om in de regels als randvoorwaarde voor het toepassen van de afwijkingsbevoegdheid op te nemen dat een bouwplan uit stedenbouwkundig oogpunt verantwoord wordt geacht. Deze randvoorwaarde was wel opgenomen in het oude bestemmingsplan "Coolsingel eo", maar is niet in het ontwerpbestemmingsplan overgenomen. Om vanuit stedenbouwkundig oogpunt voldoende sturingsmogelijkheden te kunnen hebben, stellen wij voor om de randvoorwaarde toe te voegen.

Aan artikel 3, lid 3 onder a (artikel 3.3 onder a) aanhef stellen wij voor toe te voegen:
"en het bouwplan vanuit stedenbouwkundig oogpunt verantwoord wordt geacht".

Tevens stellen wij u voor om aan artikel 3, lid 3 onder b (artikel 3.3. onder b) toe te voegen:
"en het bouwplan vanuit stedenbouwkundig oogpunt verantwoord wordt geacht".

A6 Kiosken

In de bestemming "Verkeer- Verblijfsgebied" (artikel 7) zijn binnen de aanduiding "specifieke vorm van detailhandel – kiosk" op de in het artikel genoemde adressen kiosken toegestaan. Per adres is aangegeven welke functie is toegestaan, te weten detailhandel, horeca en/of cultuur en ontspanning.

Wij stellen ten eerste voor om ter plaatse van de adressen Binnenwegplein 24, 9a, b en c tevens detailhandel toe te staan. Dit gebruik wordt in het ontwerpbestemmingsplan ter plaatse niet mogelijk gemaakt. Feitelijk is echter sprake van een dergelijke functie: vanuit de kiosken vindt overwegend de verkoop van producten plaats en bestaat geen mogelijkheid (dan wel zeer beperkte mogelijkheid) om ter plaatse deze producten te nuttigen. In een dergelijk geval is sprake van detailhandel en niet van horeca. De functie detailhandel dient derhalve in de regels toegevoegd te worden op de genoemde adressen.

Daarnaast stellen wij voor om de regeling ten aanzien van kiosken, voor zover het detailhandel en horeca betreft, te koppelen aan de bestemming "Centrum – 1" en voor zover het uitsluitend horeca betreft ook aan de bestemming "Maatschappelijk – 2". In het plangebied is voor detailhandel en horeca immers een maximaal aantal m2 b.v.o. toegestaan. Het betreft een maximaal aantal m2 b.v.o. voor het gehele plangebied. Ook de kiosken behoren daartoe.

Gezien het voorgaande, stellen wij u dan ook voor om artikel 7, lid 1, onder j van de regels (artikel 7,1 onder j) als volgt aan te passen:

"j.. ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van detailhandel - kiosk", zijn de volgende functies per adres toegestaan;

- detailhandel op de Coolsingel 87, a, b, c en d, Coolsingel 107, a en b, Binnenwegplein 11, a, b en c, Lijnbaan 79d, Lijnbaan 98;*
- detailhandel en horeca op de Coolsingel 117, 121, 123, 125;*
- detailhandel en horeca op Binnenwegplein 24;*



- detailhandel, horeca, cultuur en ontspanning op Binnenwegplein 9, a, b en c;
tot een maximum van 214.000 m2 b.v.o. ten behoeve van detailhandel, inclusief detailhandel en dienstverlening toegestaan op grond van de bestemming "Centrum – 1" en tot een maximum van 37.000 m2 b.v.o. ten behoeve van horeca, inclusief horeca toegestaan op grond van de bestemming "Centrum – 1" en "Maatschappelijk – 2";,,"

Ter verduidelijking van voornoemde bepaling stellen wij voor om een lid aan het artikel toe te voegen. Het betreft artikel 7, lid 4 van de regels (artikel 7.4) Dit artikel komt als volgt te luiden.

"Ten aanzien van het bepaalde in lid 7.1 onder j geldt:

- a. dat het genoemde maximum aantal m2 b.v.o. ten behoeve van detailhandel, te weten 214.000 m2 b.v.o., het aantal m2 b.v.o. aan detailhandel en dienstverlening betreft dat maximaal binnen de bestemming "Centrum - 1" alsmede "Verkeer - Verblijfsgebied" en binnen de aanduiding "specifieke vorm van detailhandel – kiosk" gezamenlijk is toegestaan;*
- b. dat het genoemde maximum aantal m2 b.v.o. ten behoeve van horeca, te weten 37.000 m2 b.v.o., het aantal m2 b.v.o. aan horeca betreft dat maximaal binnen de bestemming "Centrum - 1", "Maatschappelijk - 2" alsmede "Verkeer - Verblijfsgebied" en binnen de aanduiding "specifieke vorm van detailhandel – kiosk" gezamenlijk is toegestaan.*

Gezien het voorgaande dient ook de bestemming "Centrum -1" aangepast te worden. Wij stellen de volgende aanpassing voor.

Aan artikel 3, lid 1, onder b (artikel 3.1. onder b) dient het volgende toegevoegd te worden:

b. (...) inclusief detailhandel toegestaan op grond van de bestemming "Verkeer-Verblijfsgebied" en binnen de aanduiding "specifieke vorm van detailhandel – kiosk";

en aan artikel 3, lid 1, onder c (artikel 3.1 onder c) dient het volgende toegevoegd te worden:

c.. (...) inclusief horeca toegestaan op grond van de bestemming "Maatschappelijk – 2" alsmede de bestemming "Verkeer-Verblijfsgebied" en binnen de aanduiding "specifieke vorm van detailhandel-kiosk";

Ter verduidelijking van de bepalingen stellen wij voor aan artikel 3, lid 4 van de regels nog een sublid toe te voegen, te weten sublid 1 (artikel 3.4.1). De bepaling luidt als volgt:

"Ten aanzien van het bepaalde in artikel 3.1 onder b en c geldt:

- a. dat het genoemde maximum aantal m2 b.v.o. ten behoeve van detailhandel, te weten 214.000 m2 b.v.o., het aantal m2 b.v.o. aan detailhandel en dienstverlening betreft dat maximaal binnen de bestemming "Centrum - 1" alsmede "Verkeer - Verblijfsgebied" en binnen de aanduiding "specifieke vorm van detailhandel – kiosk" gezamenlijk is toegestaan;*
- b. dat het genoemde maximum aantal m2 b.v.o. ten behoeve van horeca, te weten 37.000 m2 b.v.o., het aantal m2 b.v.o. aan horeca betreft dat maximaal binnen de bestemming "Centrum - 1", "Maatschappelijk - 2" alsmede "Verkeer*



- *Verblijfsgebied*" en binnen de aanduiding "specifieke vorm van detailhandel
- kiosk" gezamenlijk is toegestaan."

Gezien deze wijziging zullen de overige subleden omgenummerd worden.

A7 Bestemming Maatschappelijk-2 in relatie tot horeca

In de bestemming "Maatschappelijk - 2" is horeca toegestaan. Het is nog niet duidelijk hoeveel m2 b.v.o. daadwerkelijk is voorgestaan in deze bestemming. Derhalve is ervoor gekozen om geen maximum aantal m2 b.v.o. horeca op te nemen uitsluitend voor de maatschappelijke bestemming, maar een koppeling te maken met het in het plangebied in totaal toegestane aantal m2 b.v.o. Dit totale maximum is begrensd tot 37.000 m2 b.v.o. Zoals in deze rapportage is aangegeven, is dit aantal b.v.o.'s opgebouwd uit het bestaande aantal b.v.o. (22.000 m2) en een mogelijke toevoeging van horeca tot 15.000 m2. Gezien de grootte van de bestemming "Centrum - 1" en de reeds in deze bestemming aanwezige horeca, zal het grootste gedeelte van de horecafunctie aan de bestemming "Centrum-1" toevallen. Een kleiner deel daarvan kan binnen de maatschappelijke bestemming worden gerealiseerd.

Aangezien het niet uitmaakt of het deel van het totale aantal m2 b.v.o. aan horeca dat binnen het plangebied is toegestaan en dat in de maatschappelijke bestemming mag worden gerealiseerd, de uitbreiding van het bestaande aantal betreft of door uitwisseling van de horecafunctie wordt mogelijk gemaakt, stellen wij voor de regeling in die zin aan te passen.

Tevens dient rekening te worden gehouden met hetgeen hiervoor onder A6 is aangegeven met betrekking tot kiosken. Wij stellen voor om in de regeling ook daarop af te stemmen.

Gezien het voorgaande, stellen wij voor om artikel 5, lid 1, onder 5 van de regels (artikel 5.1, onder b) als volgt aan te passen:

"b. horeca tot een maximum van 37.000 m2 b.v.o., inclusief horeca in de bestemming "Centrum - 1" alsmede "Verkeer - Verblijfsgebied" en binnen de aanduiding "specifieke vorm van detailhandel - kiosk"

Ter verduidelijking van voornoemde bepaling stellen wij voor om een lid aan het artikel toe te voegen. Het betreft artikel 5, lid 3. Dit artikel komt als volgt te luiden.

"Ten aanzien van het bepaalde in artikel 5.1 onder b geldt dat het genoemde maximum aantal m2 b.v.o. ten behoeve van horeca, te weten 37.000 m2 b.v.o., het aantal m2 b.v.o. aan horeca betreft dat maximaal binnen de bestemming "Centrum - 1", "Maatschappelijk - 2" alsmede "Verkeer - Verblijfsgebied" en binnen de aanduiding "specifieke vorm van detailhandel - kiosk" gezamenlijk is toegestaan. "

A8 Algemene afwijkingsregels

In artikel 20, lid 2 van de regels (artikel 20.2) worden geen randvoorwaarden voor een afwijkingsmogelijkheid gegeven. Wij stellen u voor de volgende randvoorwaarden op te nemen: *"indien geen onevenredige aantasting plaatsvindt van het straat- en bebouwingsbeeld en de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken."*

Het desbetreffende artikel komt dan te luiden:

"20.2 Afwijking toegestane bouwhoogte techniek



Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning voor het bouwen afwijken van de regels van dit bestemmingsplan ten aanzien van de maximum toegestane bouwhoogte van een gebouw, ten behoeve van technische voorzieningen op het dak, welke noodzakelijk zijn voor het doelmatig functioneren van het bouwwerk, zoals liftopbouwen, lichtkoepels, schoorstenen, antennemasten, luchtverversingsapparatuur, glazenwas installatie e.d., mits de overschrijding van de maximum bouwhoogte niet meer dan 5 meter bedraagt, indien geen onevenredige aantasting plaatsvindt van het straat- en bebouwingsbeeld en de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken."

A9 Wetgevingzone - wijzigingsgebied

In artikel 24, lid 2 van de regels (artikel 24.2) ontbreekt een aanduiding in de bestemmingsomschrijving van de wijzigingsbevoegdheid wetgevingzone-wijzigingsgebied. Wij stellen u voor om de aanduiding "verkooppunt motorbrandstoffen zonder lpg" in artikel 24.2 toe te voegen. De bepaling komt dan als volgt te luiden:

"ter plaatse van de aanduiding "verkooppunt motorbrandstoffen zonder lpg" is een verkooppunt voor motorbrandstoffen, met uitzondering van LPG, toegestaan;"

A10 Parapluherziening Terrassen

Naar aanleiding van de vastgestelde "Parapluherziening Terrassen" stellen wij u voor om de specifieke gebruiksregels van terrassen te schrappen uit de regels. In de Parapluherziening is voorgesteld om de voorwaarden voor de situering van een terras (bijvoorbeeld garantie voor vrije doorgang op het trottoir) te laten vervallen, omdat deze al geborgd zijn bij de verlening van de exploitatievergunning.

Wij stellen u daarom voor om artikel 4, lid 4 van de regels ("Groen"), 7, lid 4 van de regels ("Verkeer-Verblijfsgebied"), artikel 8, lid 4 van de regels ("Verkeer-Wegverkeer") en artikel 24, lid 4, sub 3 van de regels ("Wetgevingzone – wijzigingsgebied") te schrappen, luidende als volgt:

"Terrassen dienen aan de volgende eisen te voldoen:

- a. nooduitgangen, brandtrappen en brandkranen dienen vrijgehouden te worden;*
- b. op trottoirs dient een minimum van 1,80 meter brede obstakelvrije doorloopruimte te zijn gegarandeerd;*
- c. een terras dat niet langs een rijweg is gesitueerd (bijvoorbeeld een plein) dient een vrije doorgang van minimaal 4,50 meter breed te hebben."*

A11 Parkeerregeling: voorwaardelijke verplichting over parkeren

De stedenbouwkundige bepalingen (waaronder de parkeernormen) uit de Bouwverordening Rotterdam 2010 hebben met de nieuwe Wro (1 juli 2008) en de daarop gebaseerde overgangswet (29 november 2014) hun werkingskracht verloren. Wij stellen u daarom voor om de parkeernormen uit de Rotterdamse bouwverordening in het bestemmingsplan als volgt op te nemen.

In de toelichting van het bestemmingsplan in paragraaf 4.5 Juridische planbeschrijving de subparagraaf 4.5.8 te vervangen door:

"4.5.8 Parkeerregeling

Algemeen



Aanleiding voor het opnemen van deze parkeerregeling is gelegen in het feit dat de stedenbouwkundige bepalingen (waaronder de parkeernormen) uit de Bouwverordening Rotterdam 2010 met de nieuwe Wro (1 juli 2008) en de daarop gebaseerde overgangswet (29 november 2014) hun werkingskracht hebben verloren. Dit betekent dat de stedenbouwkundige bepalingen uit de Bouwverordening geen aanvullende werking meer hebben op bestemmingsplannen die vanaf 29 november 2014 worden vastgesteld. Het betreft met name de bepalingen over het parkeren (en laden en lossen). Immers, bij elke bouw aanvraag kwam via de toetsing aan de Bouwverordening de vraag aan de orde of bij het bouwplan wel voldoende parkeergelegenheid wordt of kan worden gerealiseerd. Nu de grondslag aan deze bepalingen is komen te vervallen, kan hier ook niet meer aan worden getoetst. Het overgangsrecht zorgt ervoor dat de parkeernormen uit de Bouwverordening wel van toepassing blijven, voor vijf jaar, voor alle plannen vastgesteld vóór 29 november 2014. Het opleggen van de parkeernormen moet geregeld worden door het opnemen van een zogenoemde voorwaardelijke verplichting in de regels van het bestemmingsplan. Als grondslag hiervoor geldt het tweede lid van artikel 3.1 van het Besluit ruimtelijke ordening, waarin is opgenomen dat een bestemmingsplan regels kan bevatten waarvan de uitleg bij het gebruik van een bevoegdheid afhankelijk wordt gesteld van beleidsregels. Hierdoor is het mogelijk om in de bestemmingsplanregel te verwijzen naar gemeentelijke beleidsregels over parkeernormen. Omdat nu nog geen beleid is vastgesteld, is er voor gekozen de normen uit de Bouwverordening Rotterdam 2010 op te nemen in het bestemmingsplan. Tevens is in de regels een bepaling opgenomen waarmee geregeld is dat nieuw beleid ten aanzien van parkeernormen de nu vastgelegde parkeernormen kan vervangen.

Regeling

In de regels van het bestemmingsplan is nu de regel 'Voorwaardelijke verplichting over parkeren' opgenomen. In deze regeling wordt voor de parkeernormen verwezen naar de bijlage Parkeernormen. Deze normen zijn gelijk aan de normen zoals opgenomen in de Bouwverordening Rotterdam 2010. Er is geen materiele wijziging van de toetsingsnormen beoogd. Slechts de wettelijke grondslag is gewijzigd.

Uitvoering

Bij het bouwen van woningen en voorzieningen worden in het bestemmingsplan eisen gesteld aan de aanwezige parkeergelegenheid en laad- en losmogelijkheden. In het centrum geldt dat er alleen maximumnormen zijn, in de andere gebieden zijn er ook minimumnormen. Wat betreft de parkeergelegenheid wordt er een parkeereis gesteld. Deze parkeereis wordt berekend aan de hand van de parkeernormen die zijn opgenomen in bijlage Parkeernormen van de regels van dit bestemmingsplan. De minimumparkeernormen zijn er om te zorgen dat de behoefte aan parkeer ruimte bij nieuwe ontwikkelingen geaccommodeerd wordt. De maximumnormen zijn bedoeld om de bereikbaarheid en leefbaarheid van de binnenstad te verbeteren. Om overlast in het openbaar gebied tegen te gaan moet de parkeereis door de ontwikkelaar op eigen terrein gerealiseerd worden.

Afwijkingsbepaling

In situaties waarin dit tot onoverkomelijke problemen leidt kan een beroep worden gedaan op de afwijkingsbepaling.

Onder a, wordt met dubbelgebruik bedoeld dat bij het ontwikkelen van meerdere functies, zoals wonen, bedrijfsfuncties, winkelfuncties e.a. die op verschillende tijdstippen gebruik maken van parkeerplaatsen, een deel van de parkeerplaatsen dubbel gebruikt kan worden. De totale parkeereis voor het geheel wordt hierdoor lager dan de parkeereisen per functie afzonderlijk.

Onder b, wordt met parkeereisovereenkomst bedoeld een overeenkomst, tussen de ontwikkelaar en de gemeente, waarbij de gemeente de verplichting op zich neemt om (een deel van) de parkeerplaatsen in de omgeving beschikbaar te stellen of te realiseren. De ontwikkelaar betaalt hiervoor een compensatiesom. De hoogte van de afkoopsom is afhankelijk van het aantal te compenseren parkeerplaatsen en het gebied waarin de ontwikkeling wordt geïnitieerd. Onder b en c, wordt gesproken over een gemeentelijk belang. Dit houdt in dat de ontwikkeling zodanig gewenst is vanuit de gemeente dat de gemeente toestaat dat een deel van de parkeereis wordt opgelost in het openbare gebied. De ontwikkelaar moet hierbij kunnen aangeven met gegronde redenen dat het niet mogelijk is om de parkeereis op eigen terrein te realiseren.



Onder d, wordt gesproken over een bijzonder gemeentelijk belang. Het gaat hierbij om zeer uitzonderlijke situaties, waarbij met gegronde redenen aangetoond is, dat het niet mogelijk is om aan (een deel van) de parkeereis op eigen terrein te voldoen én er ook geen mogelijkheden bestaan om (een deel van) de parkeereis in de openbare ruimte op te lossen. Het verschil met het gemeentelijk belang, zoals genoemd in onderdeel b en c, zit in het feit dat de gemeente de ontwikkeling zodanig gewenst vindt, uit economisch oogpunt of uit het oogpunt van milieu, hinder of woonomgeving, dat er volledige vrijstelling van de parkeereis wordt toegestaan. Deze afwijking zal slechts worden verleend na een bestuurlijk besluit waarin de motivering van het verlenen van deze afwijking is opgenomen."

In de regels in Hoofdstuk 3 (Algemene regels) stellen wij voor om een nieuw artikel in te voegen en de artikelen te henummeren. Het artikel luidt als volgt:

"Artikel x Voorwaardelijke verplichting over parkeren"

x.1 Parkeerbehoefte

- a. Het gebruik op grond van de regels in hoofdstuk 2 (oprichting van een gebouw of verandering van functie of uitbreiding van bestaand gebruik) is slechts toegestaan als voorzien wordt in voldoende parkeergelegenheid en/of ruimte voor laden en lossen op eigen terrein.
- b. De parkeerbehoefte wordt berekend op basis van de parkeernormen en berekeningsmethode, zoals opgenomen in de bijlage Parkeernormen behorende bij deze regels.

x.2 Nadere regels

Burgemeester en wethouders kunnen bij omgevingsvergunning nadere regels stellen ten aanzien van:

- a. de aard, de plaats en de inrichting van de parkeer- of de stallinggelegenheid;
- b. de aard, de capaciteit, de plaats en de inrichting van de gelegenheid voor het laden of lossen;
- c. de aanwezigheid en aanduiding van parkeer- of stallinggelegenheid uitsluitend ten behoeve van invaliden.

x.3 Afwijken van de regels

x.3.1 Voorwaarden voor afwijken

Burgemeester en wethouders kunnen omgevingsvergunning verlenen in afwijking van het bepaalde in het eerste lid indien:

- a. uit een door de aanvrager van een omgevingsvergunning over te leggen parkeerbalans blijkt dat op eigen terrein door middel van dubbelgebruik voldoende parkeerplaatsen beschikbaar zijn;
- b. de aanvrager van een omgevingsvergunning de parkeereis door middel van een parkeereisovereenkomst financieel compenseert aan de gemeente Rotterdam en met de verwezenlijking van het bouwplan, naar het oordeel van burgemeester en wethouders, een gemeentelijk belang is gemoeid;
- c. er sprake is van een totale gebiedsontwikkeling en naar het oordeel van burgemeester en wethouders een gemeentelijk belang rechtvaardigt dat op straat parkeerplaatsen worden aangelegd uit de grondopbrengst;
- d. de onderdelen a tot en met c zich niet voordoen en naar het oordeel van burgemeester en wethouders met de verwezenlijking van het bouwplan een bijzonder gemeentelijk belang is gemoeid.

x.3.2 Nadere regels

Burgemeester en wethouders kunnen bij de omgevingsvergunning nadere regels stellen aan de afwijkingsmogelijkheden als bedoeld in het vorige lid.

x.4 Vaststellen beleidsregels



Burgemeester en wethouders zijn bevoegd beleidsregels vast te stellen, welke in de plaats treden van de in dit artikel opgenomen parkeernormen (inclusief de bijbehorende bijlage)."

Als bijlage bij de regels stellen wij voor om de volgende bijlage te voegen.

Bijlage Parkeernormen

Parkeernormen voor de oprichting van een gebouw of verandering van functie of uitbreiding van bestaand gebruik, inclusief gebiedsindeling behorend bij de algemene regel: voorwaardelijke verplichting over parkeren

Artikel 1 Indeling van het gebied van de gemeente

Begripsbepalingen

1. **Parkeerzone A:**
Die gedeelten van het gebied der gemeente, die op kaart 1 paars zijn gekleurd.
2. **Parkeerzone B:**
Die gedeelten van het gebied der gemeente, die op kaart 1 groen zijn gekleurd.
3. **Parkeerzone C:**
Die gedeelten van het gebied der gemeente, die op kaart 1 noch tot zone A, noch tot zone B behoren.
4. **Sector 1:**
Die gedeelten van het gebied der gemeente, die op kaart 2 paars zijn gekleurd.
5. **Sector 2:**
Die gedeelten van het gebied der gemeente, die op kaart 2 oranje zijn gekleurd.
6. **Sector 3:**
Die gedeelten van het gebied der gemeente, die op kaart 2 geel zijn gekleurd.
7. **Sector 4:**
Die gedeelten van het gebied der gemeente, die op kaart 2 groen zijn gekleurd.

Artikel 2 Onderverdeling gebouwen naar bestemming

1. *Capaciteit parkeergelegenheid Werken, Winkelen, Horeca, Sport en Recreatie, Gezondheidszorg, Onderwijs en Cultuur.*
2. *De capaciteit van de parkeergelegenheid ten behoeve van de in lid 1 bedoelde categorieën van gebouwen is opgenomen in de bij deze bijlage behorende tabel.*

Artikel 3 Vaststelling parkeercapaciteit

De capaciteit van een parkeergelegenheid wordt in hele getallen vastgesteld. In voorkomende gevallen vindt afronding op de gebruikelijke wijze plaats, derhalve bij 0,5 of meer naar boven en bij minder dan 0,5 naar beneden.

Artikel 4 Berekening parkeercapaciteit bij verbouwingen

Bij een verbouwing, niet zijnde sloop/nieuwbouw, waarbij de parkeerdruk toeneemt, wordt het aantal parkeerplaatsen, vereist volgens de in artikel 2, lid 2, bedoelde tabel, verminderd met het aantal parkeerplaatsen dat vereist was of zou zijn voor de verbouwing.

Artikel 4a Afwijking 55-pluswoningen

Het bevoegd gezag is bevoegd af te wijken van de in deze bijlage opgenomen tabel met normen voor parkeren indien sprake is van een woning met een gebruiksoppervlakte van ten minste 65 m² die nadrukkelijk bestemd is als huisvesting voor 55-plussers, een en ander tot een norm van 0,6 stallingsplaats per woning.

Artikel 5 Ontheffing parkeereis

Een parkeereis wordt niet gesteld bij een verbouwing waarbij noch een wijziging in het gebruik van het gebouw, noch een uitbreiding van het vloeroppervlak ervan plaats vindt.

Artikel 6 Supermarkt



Als supermarkt worden aangemerkt winkelbestemmingen met een bruto vloeroppervlak van 600 m² of meer.

Artikel 7 Afwijkingen van de tabel

1. Indien de omstandigheden daartoe aanleiding geven, kan bij de vaststelling van de capaciteit van een parkeergelegenheid worden afgeweken van de in artikel 2, lid 2, bedoelde tabel.
2. De capaciteit van een parkeergelegenheid ten behoeve van gebouwen, welke niet in de in artikel 2, lid 2, bedoelde tabel voorkomen, wordt per geval vastgesteld. Daarbij wordt, voor zover mogelijk, aansluiting gezocht bij vergelijkbare gebouwen, vermeld in deze tabel.

Tabel

Gebruiksoppervlakte (m ²)	Sector 1 Stallingsplaatsen per woning	Sector 2 Stallingsplaatsen per woning	Sector 3 Stallingsplaatsen per woning	Sector 4 Stallingsplaatsen per woning
< 40	0,1	0,1	0,1	0,1
40 – 65	0,6	0,6	0,6	0,6
65 – 85	0,6	0,8	1,0	1,4
85 – 120	1,0	1,0	1,2	1,6
120 +	1,2	1,2	1,4	1,8

per 100 m ² bvo, tenzij anders vermeld	Parkeerzone A Centrum	Parkeerzone B Knooppunten en stadswijken	Parkeerzone C Overig gebied
	MAX.	MIN.	MIN.
werken			
kantoor met baliefunctie (banken, postkantoren)*	1,20	2,00	2,50
kantoor *	0,76	1,00	1,20
arbeidsintensief / bezoekers intensief bedrijf (industrie, laboratorium, werkplaats etc.)*	0,67	1,20	2,00
arbeidsintensief / bezoekersextensief bedrijf (loods, opslag, transportbedrijf etc.) **	0,19	0,30	0,60
Bedrijfsverzamelgebouw *	0,72	0,80	0,80
winkelen			
winkel ***	0,38	2,50	2,50
supermarkt ***	0,38	2,80	3,00
grootschalige detailhandel ***	n.v.t.	4,50	5,50
bouwmarkt/tuincentrum/kringloopwinkel	n.v.t.	2,20	2,20
showroom **	0,26	0,60	1,00
Sport en recreatie			
gymzaal/sporthal binnen #	0,08	1,70	2,00
sportveld buiten (per ha netto terrein) ##	0,65	13,00	13,00
dansstudio/sportschool	0,10	2,00	3,00
squashbaan (per baan)	0,10	1,00	1,00
tennisbaan (per baan)	0,20	2,00	2,00
golfbaan (per hole)	n.v.t.	n.v.t.	6,00
bowlingcentrum/biljartzaal (per baan/tafel)	0,08	1,50	1,50
zwembad (per 100 m ² opp. bassin)	0,70	8,00	9,00
volkstuinten/nutstuinten (per tuin)	0,30	0,30	0,30
manege (per box)	n.v.t.	n.v.t.	0,30
jachthaven (per ligplaats)	0,05	0,50	0,50
evenementenhal/beursgebouw/congresgebouw	0,03	4,00	5,00
overdekte speeltuin/hal	0,30	3,00	3,00
Cultuur			
museum/bibliotheek	0,02	0,50	0,90
bioscoop/theater/schouwburg (per zitplaats)	0,01	0,10	0,20
sociaal cultureel centrum / wijkgebouw / rouwcentrum	0,10	1,00	1,00
religiegebouw (kerk, moskee, etc.) per zitpl.	0,01	0,10	0,10



/bezoekerspl.)			
begraafplaats (per gelijktijdige uitvaart)	15,00	15,00	15,00
Horeca			
café/bar	0,40	4,00	6,00
restaurant	1,60	8,00	12,00
hotel (per kamer)	0,50	0,50	0,50
discotheek/feestruimte	0,70	7,00	10,00
cafetaria/snackbar	0,40	4,00	6,00
Onderwijs			
crèche / peuterspeelzaal / kinderdagverblijf / buitenschoolse opvang ****	1,00	1,00	1,00
basisonderwijs (per leslokaal van 30 II)	0,50	0,50	0,50
Voorbereidend dagonderwijs (vmbo, havo, vwo, per leslokaal van 30 II)	0,50	0,50	0,50
beroepsonderwijs dag (MBO, ROC, HBO, WO)	0,50	2,00	3,00
Gezondheidszorg			
ziekenhuis (per bed)	1,50	1,50	1,50
verpleeghuis (per wooneenheid)	0,50	0,50	0,50
apotheek	1,70	1,70	1,70
1 ^e lijn gezondheidszorg (huisarts, tandarts, therapeut) (per behandelkamer)	0,53	2,00	3,00

Verwijzingen:

* 1 arbeidsplaats = 25-35 m2

** 1 arbeidsplaats = 35-50 m2

*** 1 arbeidsplaats = 40 m2

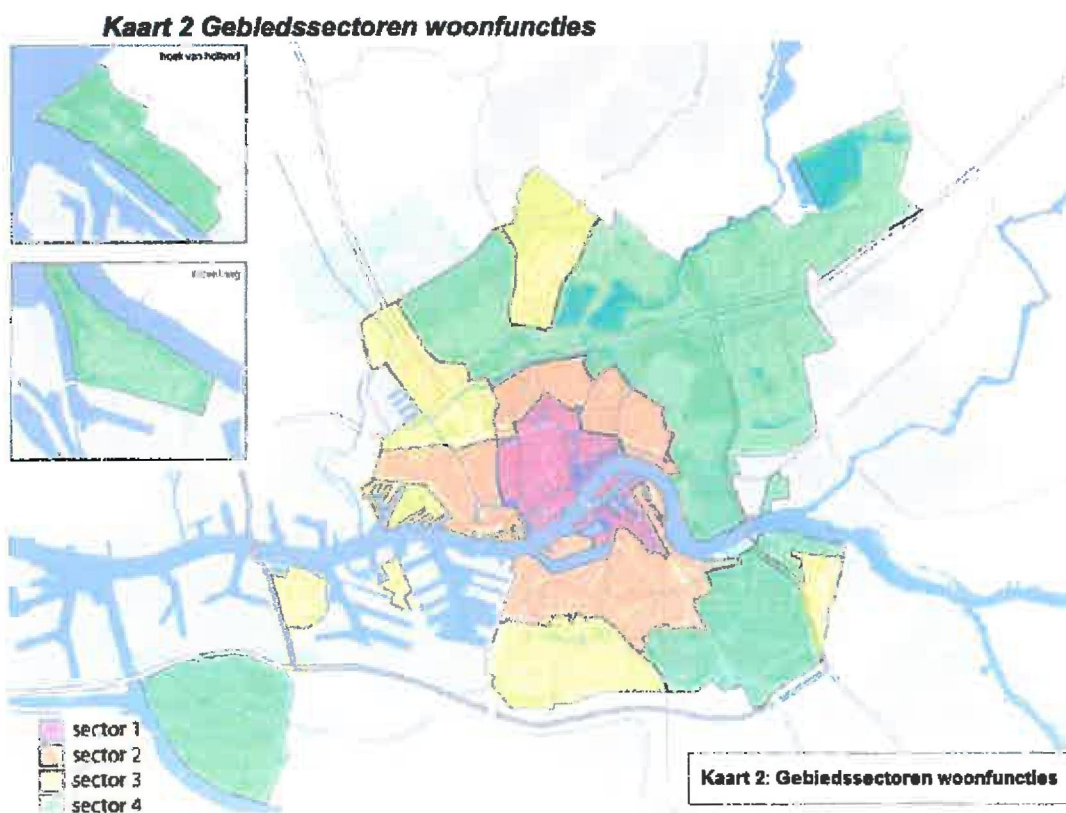
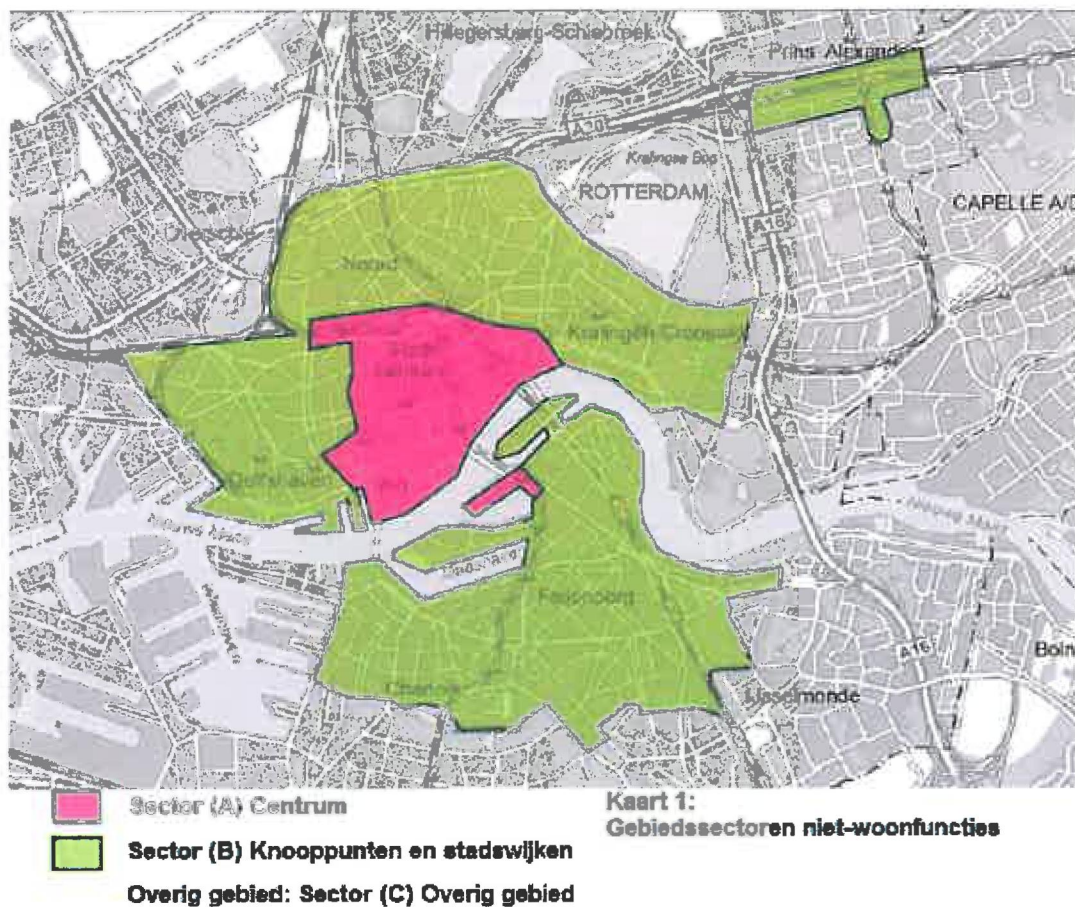
**** 1 arbeidsplaats = 60-65 m2

Gymlokalen met alleen schoolfunctie hebben geen extra parkeervraag. Bij sporthal met wedstrijdfunctie: + 0,1 – 0,2 pp per bezoekersplaats

Exclusief kantine, kleedruimte, oefenveldje en toiletten

Kaart 1 Gebiedssectoren niet-woonfuncties





Toelichting

A12 Actualisering provinciaal beleid

Het provinciale beleid en de provinciale verordening zijn in juli 2014 gewijzigd. Gelet daarop stellen wij voor subparagraaf 2.2.1 en 2.2.2. aan te passen aan het geactualiseerde beleid. Dat betekent dat de in het ontwerpbestemmingsplan opgenomen tekst zal worden geschrapt en de volgende tekst zal worden opgenomen.

'2.2.1 Provinciaal: Visie ruimte en mobiliteit, Programma ruimte en Programma mobiliteit

Op 9 juli 2014 hebben Provinciale Staten van Zuid-Holland de Visie ruimte en mobiliteit vastgesteld. De Visie ruimte en mobiliteit geeft het perspectief van Zuid-Holland als geheel en is zelfbindend voor de provincie. De Visie is op onderdelen uitgewerkt in het Programma ruimte en het Programma mobiliteit. In deze programma's is tevens een realisatiestrategie voor de desbetreffende doelen opgenomen. Per doel is aangegeven welke instrumentenmix wordt ingezet. Sommige doelen en projecten kan de provincie zelf realiseren, maar voor de meeste doelen en projecten heeft de provincie andere partijen nodig. Dit kan zowel via de informele weg, zoals overleg en het maken van afspraken, als via de formele weg, door het inzetten van het juridisch instrumentarium van de Wro. Het gaat dan bijvoorbeeld om zienswijze, aanwijzing, inpassingsplan en verordening.

Voor het bestemmingsplan "Lijnbaankwartier-Coolsingel" zijn de volgende onderwerpen uit de Visie ruimte en mobiliteit alsmede het Programma ruimte van belang.

Detailhandel

Uit de visie blijkt dat de provincie streeft naar levendige, qua functies gemengde stads- en dorpsgebieden met een aantal krachtige en kwalitatief onderscheidende centra. Het provinciale detailhandelsbeleid is gericht op een gezonde detailhandelsstructuur, waarbij leegstand, afname van ruimtelijke kwaliteit en aantasting woon- en leefklimaat worden voorkomen. In het algemeen spoort het planaanbod niet met de gewijzigde maatschappelijke vraag en neemt leegstand toe.

De gezamenlijke inspanning van de provincie en andere partijen is erop gericht om het winkelvloeroppervlak en de planvoorraad op de die plaatsen waar ruimtelijke gezien de minste vraag is terug te brengen. Toevoeging van winkelmeters kan slechts in enkele perspectiefrijke onderdelen van de bestaande provinciale detailhandelstructuur aan de orde zijn.

Buiten de centra van steden, dorpen en wijken wordt alleen ruimte geboden aan enkele specifieke branches vanwege aard of omvang van de goederen die niet goed inpasbaar zijn in de centra zelf. Dit zijn perifere branches die in het Programma ruimte nader worden omschreven. Voor de concentratie van de detailhandel in winkelcentra werkt de provincie met een drieleding van detailhandelscentra. Deze drieleding "in te ontwikkelen locaties", "te optimaliseren locaties" en "overige locaties" is uitgewerkt in het Programma ruimte. Voor de te optimaliseren locaties en de overige locaties zijn er beperkte ontwikkelingsmogelijkheden.

Uit het Programma ruimte blijkt dat Rotterdam Centrum onder "te ontwikkelen locaties" valt. Dat wil zeggen dat onder voorwaarde van het toepassen van de Ladder voor duurzame verstedelijking, sprake kan zijn van uitbreiding van het winkelareaal.

Gelet op het voorgaande, is in het bestemmingsplan "Lijnbaankwartier-Coolsingel" voor detailhandel uitgegaan van de feitelijk aanwezige evenals het vergunde aantal b.v.o.'s. Aangenomen kan worden dat deze hoeveelheid b.v.o. voldoende tegemoetkomt aan de wensen ten aanzien van detailhandel voor de duur van het bestemmingsplan. Bovendien laat het bestemmingsplan ruimte voor transformatie en uitwisseling van



functies: daar waar detailhandel in het plangebied komt te vervallen, kan deze ruimte elders in het plangebied worden gebruikt.

Kantoren

Uit de Visie blijkt dat leegstand toeneemt en de provincie zoveel mogelijk wil dat in de behoefte wordt voorzien via de bestaande voorraad. Dat kan door hergebruik en zo nodig vernieuwbouw. Voor bedrijven en gemeenten is daarnaast transformatie van kantoren naar andere functies een belangrijke opgave. De provincie bevordert dat het aanbod aan plannen voor kantoorlocaties beter aansluit bij de ontwikkeling van de vraag. Met deze inzet ontstaat volgens de provincie op termijn een gezonde markt en wordt nieuwe leegstand voorkomen. Aan samenwerkende gemeenten wordt gevraagd om een selectie van nog uit te voeren plannen te maken met inachtneming van de criteria in het Programma ruimte. De bijdrage aan de agglomeratiekracht is een belangrijk criterium.

In het Programma ruimte is aangegeven dat de provincie ernaar streeft om leegstand te beperken door plancapaciteit te reduceren en door bestaande leegstaande kantoren te herstructureren of te transformeren. Er is geen specifiek provinciaal beleid om hergebruik of functieverandering te bevorderen. Nieuwe plancapaciteit wordt zoveel mogelijk gebundeld op concentratielocaties. Het aantal locaties is ten opzichte van de voorgaande provinciale visie verder beperkt. Concentratielocaties betreffen treinstations en het invloedgebied daarvan. Rotterdam CS is aangemerkt als concentratiegebied. In ieder geval een deel van het plangebied van het bestemmingsplan "Lijnbaankwartier-Coolsingel" is als invloedgebied aan te merken.

In aanvulling op de concentratielocaties is ook een aantal scienceparken aangewezen waar nieuwe kantoren mogelijk zijn. Tevens wordt een uitzondering gemaakt voor onder meer kleinschalige, zelfstandige kantoren tot een b.v.o. van 1.000 m² per vestiging, kantoren met een lokaal verzorgingsgebied en bedrijfsgebonden kantoren. Dit is aangegeven in de Verordening ruimte.

Blijkens het Programma ruimte betekent het voorgaande niet dat harde plancapaciteit buiten de concentratiegebieden niet kan worden gerealiseerd. Bestemmingsplannen kunnen worden uitgevoerd. Aanpassing daarvan is pas aan de orde indien de locaties niet worden opgenomen in de actuele kantorenvisies.

Gezien het voorgaande en gelet op de huidige marktsituatie is in het bestemmingsplan "Lijnbaankwartier-Coolsingel" voor kantoren uitgegaan van de feitelijk aanwezige evenals het vergunde aantal b.v.o.'s. Aangenomen kan worden dat deze hoeveelheid b.v.o. voldoende tegemoetkomt aan de wensen ten aanzien van kantoren gedurende de bestemmingsplanperiode. Bovendien laat het bestemmingsplan ruimte voor transformatie en uitwisseling van functies: daar waar de kantoorfunctie in het plangebied komt te vervallen, kan deze ruimte deze elders in het plangebied worden gebruikt.

Alleen voor de locatie Pompenburg is uitgegaan van een mogelijkheid om nieuwe kantoren te realiseren. Het betreft 10.000 m² b.v.o. die via een wijzigingsbevoegdheid kan worden toegevoegd. De uitbreidingsmogelijkheid is toegestaan, aangezien de locatie op de Provinciale planlijst kantorencapaciteiten is opgenomen. Hierna wordt in subparagraaf 4.2.6 ingegaan op de wijzigingsbevoegdheid.

2.2.2 Provinciaal: Verordening ruimte

De Verordening ruimte is met voornoemde Visie en Programma's op 9 juli vastgesteld. De verordening bevat regels over de inhoud en toelichting van bestemmingsplannen of daarmee gelijkgestelde plannen. Voor het onderhavige plangebied zijn de volgende onderwerpen uit de Verordening van belang.

Detailhandel

In paragraaf 2.1 van de Verordening zijn regels gegeven voor de bebouwde ruimte en mobiliteit. Onder deze regels valt onder meer het onderwerp "Detailhandel".



In artikel 2.1.1. van de regels van de Verordening is de Ladder voor duurzame verstedelijking opgenomen. De ladder schrijft voor aan welke voorwaarden voldaan moet worden indien een bestemmingsplan een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt. De eerste voorwaarde betreft het aantonen dat de nieuwe stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele behoefte, die zo nodig regionaal is afgestemd. Vervolgens dient bekeken te worden of in de die behoefte binnen het bestaande stads- en dorpsgebied voorzien wordt door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins. Indien geen sprake is van een stedelijke ontwikkeling binnen het bestaande stads- en dorpsgebied, dan moet van locaties, die aan bepaalde randvoorwaarden dienen te voldoen, gebruik worden gemaakt.

In artikel 2.1.4 van de regels is vervolgens aangegeven hoe met nieuwe detailhandel omgegaan dient te worden in aanvulling op voornoemde ladder. Dat betekent dat indien aan artikel 2.1.1 is voldaan, met inachtneming van artikel 2.1.4 nieuwe detailhandel kan worden toegestaan.

Zoals hiervoor al is aangegeven, is er in het onderhavige plangebied voor gekozen om uit te gaan van het bestaande aantal b.v.o.'s aan detailhandel (feitelijk aanwezig evenals vergund) en derhalve geen nieuwe detailhandel mogelijk te maken.

Kantoren

De Ladder voor duurzame verstedelijking is ook van toepassing op het onderwerp "Kantoren". In aanvulling daarop is in artikel 2.1.2 aangegeven hoe met nieuwe kantoren omgegaan dient te worden.

Zoals hiervoor al is aangegeven, is er in het onderhavige plangebied voor gekozen om uit te gaan van het bestaande aantal b.v.o.'s aan kantoren (feitelijk aanwezig evenals vergund) en derhalve geen nieuwe kantoren mogelijk te maken. Alleen de locatie Pompenburg is op grond van een wijzigingsbevoegdheid een uitbreiding van de kantoorfunctie toegestaan van 10.000 m2 b.v.o, aangezien de locatie op de Provinciale planlijst is opgenomen."

A13 Gemeentelijke Bouwverordening

Wij stellen voor om in de voorlaatste alinea van subparagraaf 4.2.1 de verwijzing naar de gemeentelijke Bouwverordening te vervangen door:

"de regels van het bestemmingsplan en de daarbij behorende bijlage, inhoudende de bepalingen uit de Bouwverordening 2010."

De Bouwverordening is immers niet meer van toepassing op de parkeernormen van het onderhavige bestemmingsplan.

A14 Horeca

Wij stellen voor om in de 5^e alinea van subparagraaf 4.2.4 het aantal m2 aan horeca van 24.000 m2 te wijzigen in 22.000 m2 en daarbij te vermelden dat het om m2 b.v.o gaat.

De aanpassing is het gevolg van het onttrekken van het bouwplan Forum I aan het plangebied van het bestemmingsplan. In dit bouwplan was ten aanzien van horeca 2.000 m2 programma gereserveerd.

Tevens stellen wij voor om de verwijzing in subparagraaf 4.2.4 vierde alinea naar de uitgebreide procedure aan te passen, in die zin dat de volgende tekst wordt geschrapt:

"alleen middels een uitgebreide procedure tot stand komen."

en vervangen wordt door de volgende tekst:

"door middel van een reguliere procedure buiten het bestemmingsplan om toegestaan worden."



Voornoemde aanpassing is het gevolg van de wijziging van Bijlage II van het Bor per 1 november 2014 op grond waarvan het gebruik van een bestaand pand via een kruimelregeling kan worden gewijzigd.

Tenslotte stellen wij voor om de eerste alinea in subparagraaf 4.5.3 onder *Horeca* te vervangen voor de volgende tekst:

"Ten tijde van de terinzagelegging van dit ontwerpbestemmingsplan is er in het plangebied 22.000 m2 b.v.o. aan horeca aanwezig. Aan dit bestaande aantal b.v.o. mag 15.000 m2 horeca worden toegevoegd. In totaal is derhalve 37.000 m2 b.v.o. horeca toegestaan. Horeca is mogelijk in de centrumbestemming, in de bestemming "Maatschappelijk-2" en in de bestemming "Verkeer-Verblijfsgebied" binnen de aanduiding "specifieke vorm van detailhandel – kiosk". In de regels van de verschillende bestemmingen is het totale aantal m2 b.v.o. opgenomen. De bepalingen van de genoemde bestemmingen zijn met elkaar verbonden."

A15 Locatie aan de Kruiskade tussen Thalia en Hilton

Wij stellen voor om aan paragraaf 4.2.5 het volgende toe te voegen:

"De locatie is tevens in het "Klein en Fijn" programma aangewezen als ontwikkellocatie. Gelet op het voorgaande, is in het ontwerpbestemmingsplan rekening gehouden met de ontwikkeling van de desbetreffende gronden ten behoeve van woningbouw."

A16 Belwinkels

We stellen voor om subparagraaf 4.5.11 aan te passen, in die zin dat de verwijzing naar de "leefmilieuverordening beluizen" uit de tekst wordt verwijderd. Deze geldt immers niet meer.

A17 Riolering

We stellen voor de volgende tekst in subparagraaf 5.4.3 te schrappen:

"Het bestemmingsplan Lijnbaankwartier-Coolsingel maakt de realisatie van maximaal 1.000 nieuwe woningen mogelijk, bij volledige benutting hiervan verdwijnt er 70.000 m2 b.v.o. aan kantoren"

en te vervangen door:

"Het bestemmingsplan maakt extra programma mogelijk."

De te schrappen tekst is namelijk niet correct voor wat betreft het genoemde woningaantal en het aantal te verdwijnen b.v.o. aan kantoren.

A18 Ontwikkelingen plangebied

Gezien de aanpassingen aan het programma stellen we voor de 1^e alinea in paragraaf 6.2.1. aan te passen, in die zin dat de zinsnede:

"Daarnaast biedt het bestemmingsplan ruimte voor de toevoeging van 26.000 m2 b.v.o. horeca, 20.000 m2 b.v.o. kantoren en 5.000 m2 b.v.o. detailhandel en dienstverlening."



wordt vervangen door:

"Daarnaast biedt het bestemmingsplan ruimte voor de toevoeging van 15.000 m² b.v.o. horeca en 10.000 m² b.v.o. kantoren (wijzigingsgebied Pompenburg)"

A19 Milieuzonering

We stellen voor om de tekst in subparagraaf 6.3.1 aan te passen, in die zin dat:

"Bedrijven (in milieucategorieën 1 en 2) zijn binnen het plangebied alleen toegestaan binnen de bestemming Centrum - 4 , Pompenburg."

wordt vervangen door:

"Bedrijven (in milieucategorieën 1 en 2) zijn binnen het plangebied alleen toegestaan binnen de bestemming "Centrum – 2" die kan worden opgenomen als gebruik wordt gemaakt van de wijzigingsbevoegdheid ter plaatse van het wijzigingsgebied op de locatie Pompenburg."

A20 Metropool

Wij stellen voor om in artikel 3.2.3 een onderdeel toe te voegen dat als volgt luidt:

"d. ter plaatse van de aanduiding "specifieke bouwaanduiding – 2" mag alleen gebouwd worden onder de volgende voorwaarden:

- 1. vanaf de Kruiskade dient de hoofdin- en uitgang in de oostgevel van het pand Kruiskade 31 (Villa Thalia) bereikbaar te zijn;*
- 2. vanaf de Kruiskade dient de nooduitgang in de oostgevel van het pand Kruiskade 31 (Villa Thalia) bereikbaar te zijn;*
- 3. in geval van het realiseren van woningen of andere gevoelige gebouwen zoals bedoeld in artikel 1.1 van het Activiteitenbesluit ter plaatse van de aanduiding "specifieke bouwaanduiding – 2" dienen er maatregelen getroffen te worden die ertoe leiden dat vanwege de bedrijfsactiviteiten ter plaatse van Kruiskade 31 (Villa Thalia) op de gevel van de nieuw te realiseren woningen of gevoelige gebouwen voldaan kan worden aan de normen ten aanzien van geluid uit het Activiteitenbesluit;*
- 4. de parkeergarages Kruiskade en Hilton moeten vanaf de Kruiskade bereikbaar zijn. "*

In de toelichting zal de achtergrond van de regeling onderbouwd worden.

Wij stellen dan ook voor om aan paragraaf 4.2.5 van de toelichting de volgende tekst toe te voegen:

"Bij het voorgaande wordt opgemerkt dat de bereikbaarheid van de parkeergarages Kruiskade en Hilton alsmede de hoofdin- en uitgang én de nooduitgang van het naastgelegen Villa Thalia zijn geborgd in de regels van het bestemmingsplan door middel van een voorwaardelijke verplichting. De desbetreffende regeling houdt in dat bij het bouwen van een gebouw tussen Thalia en Hilton rekening gehouden moet worden met de hoofdin/uitgang én nooduitgang van Villa Thalia aan de oostgevel alsmede de bereikbaarheid van de parkeergarages.

Daarnaast is met een voorwaardelijke verplichting in de regels verzekerd dat Villa Thalia niet in haar (bedrijfs)activiteiten ten aanzien van geluid belemmerd kan worden. De (bedrijfs)activiteiten van Villa Thalia produceren een bepaalde mate van geluid en zijn meldingsplichtig op grond van het Activiteitenbesluit. In dit besluit staan standaard waarden voor het beschermingsniveau tegen geluidhinder voor nabij gelegen gevoelige gebouwen, waaronder woningen. De voorwaardelijke verplichting waarborgt



dat er in geval van het realiseren van woningen op de locatie tussen Villa Thalia en het Hilton maatregelen getroffen moeten worden om aan de normen uit het Activiteitenbesluit te kunnen voldoen. Dat kunnen bijvoorbeeld maatregelen aan de gevel van de nieuwbouwwoningen zijn. De verantwoordelijkheid voor het uitvoeren van deze maatregelen evenals de verantwoordelijkheid om aan te tonen dat de belasting op de gevel van de nieuwe woningen voldoet aan de genoemde waarden uit het Activiteitenbesluit ligt bij initiatiefnemer van het bouwplan."

Financiële en juridische consequenties/aspecten:

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

Locatie aan de Kruiskade tussen Thalia en Hilton

Dit betreft de bouwontwikkeling in het kader van "Klein en Fijn". De grondopbrengsten van de gemeente zullen voldoende zijn voor alle gemeentelijke kosten behorende bij deze ontwikkeling via een te sluiten anterieure overeenkomst en/of via het programmabudget Klein en Fijn. De grondexploitatie van deze locatie is derhalve financieel haalbaar.

Locatie Pompenburg

Voor de gebieden aan de Schiekade/Couwenburgstraat, voormalig Hofpleinstation en Stroveer/Couwenburg is een wijzigingsbevoegdheid voor B&W opgenomen waarmee de huidige bestemmingen 'Verblijfsgebied', 'Spoorverkeer' en 'Centrum-1' kunnen worden gewijzigd in de bestemming 'Centrum-2'. Deze locaties kunnen dan worden gerealiseerd nadat een wijzigingsprocedure is doorlopen; dit zal niet plaatsvinden dan nadat de financiële uitvoerbaarheid van die projecten is vastgesteld. De financiële afweging verschuift daarmee naar de toekomst.

Het bijbehorende ontwerpbesluit bieden wij u hierbij ter vaststelling aan.

Burgemeester en Wethouders van Rotterdam,

De secretaris,

Ph. F. M. Raets

De burgemeester,

A. Aboutaleb

Bijlage(n):

Dit raadsvoorstel bevat de volgende bijlagen:

- Bijlage 1: ontwerpbestemmingsplan "Lijnbaankwartier-Coolsingel";
- Bijlage 2: verbeelding van het ontwerpbestemmingsplan;
- Bijlage 3: ingekomen zienswijzen;
- Bijlage 4: namenlijst.



Ontwerpbesluit:

De Raad van de gemeente Rotterdam,

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 2 februari 2016
(raadsvoorstel nr. "Dit vult griffie later in");

gelet op Wet ruimtelijke ordening en het Besluit ruimtelijke ordening;

besluit:

- 1 de zienswijzen met nummer 1.1, 1.2, 1.3, 1.4, 2, 4.3, 4.4, 4.6, 4.7, 5.2.a, 5.2.b, 5.5, 6.2.a, 6.2.b, 6.4, 7.1, 7.2, 8.2, 8.4, 8.5b, 9.1, 10, 11, 12.5b, 12.5c, 12.7, 12.8, 12.10 gegrond te verklaren;
2. de zienswijze met nummer 13 buiten behandeling te laten;
3. de overige zienswijzen ongegrond te verklaren;
4. het bestemmingsplan "NL.IMRO.0599.BP1049LijnbkCools-on04 met bijbehorende ondergronden GBKR_128.567, GBKR_128.568, GBKR_129.567 en GBKR_129.568, in elektronische en papieren vorm vast te stellen, conform het voorstel van burgemeester en wethouders

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van "Dit vult griffie later in"

De griffier,

De voorzitter,



Bestemmingsplan Lijnbaan - Coolsingel

De Raad van de gemeente Rotterdam,

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 2 februari 2016
(raadsvoorstel nr. 16bb849);

gelet op Wet ruimtelijke ordening en het Besluit ruimtelijke ordening;

besluit:

- 1 de zienswijzen met nummer 1.1, 1.2, 1.3, 1.4, 2, 4.3, 4.4, 4.6, 4.7, 5.2.a, 5.2.b, 5.5, 6.2.a, 6.2.b, 6.4, 7.1, 7.2, 8.2, 8.4, 8.5b, 9.1, 10, 11, 12.5b, 12.5c, 12.7, 12.8, 12.10 gegrond te verklaren;
2. de zienswijze met nummer 13 buiten behandeling te laten;
3. de overige zienswijzen ongegrond te verklaren;
4. het bestemmingsplan "NL.IMRO.0599.BP1049LijnbkCools-on04" met bijbehorende ondergronden GBKR_128.567, GBKR_128.568, GBKR_129.567 en GBKR_129.568, in elektronische en papieren vorm vast te stellen, conform het voorstel van burgemeester en wethouders

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van 18 februari 2016.

De griffier,

De voorzitter,

