



Aan de gemeenteraad

Gevraagd besluit:

Samenvattend stellen wij u voor:

1. zienswijze 6.5 voor kennisgeving aan te nemen;
2. de zienswijzen 7.1, 7.6 en 7.7 gegrond te verklaren;
3. de zienswijzen 1.1, 1.2, 1.3, 2.1, 2.2, 2.3, 3.1, 3.2, 3.3, 3.4, 3.5, 3.6, 3.7, 3.8, 6.1, 6.2, 6.4, 7.2, 7.3, 7.4, 7.5, 7.8, 7.9, en 7.10 ongegrond te verklaren;
4. wij stellen u voor zienswijzen 4 en 5 te behandelen als zienswijze 3 (3.1 t/m 3.8) en zienswijze 6.3 te behandelen als zienswijze 3.3;
5. het bestemmingsplan "RIVA", NL.IMRO.0599.BP2199RIVA- on01 met bijbehorende ondergronden in elektronische en papieren vorm vast te stellen, conform het voorstel van burgemeester en wethouders;
6. geen exploitatieplan vast te stellen.

Waarom dit voorstel?/Waarom nu voorgelegd?

Met de vaststelling van dit bestemmingsplan wordt de ontwikkeling RIVA aan de Scheepmakershaven mogelijk gemaakt. De vorm van het kader voldoet aan de landelijke technische eisen.

Het bestemmingsplan zit in de volgende fase:

▼			
Startfase	Concept- en ontwerpfase	Vaststellingsfase	Beroepsfase

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

De herontwikkeling van de kavels aan de Scheepmakershaven geeft vorm aan de verdichting, groei en programmatische versterking van de (binnen)stad. De ontwikkeling draagt bij aan het vervullen van de wens en de behoefte om woningen en andere functies op de korte en middellange termijn toe te voegen.

Toelichting:

Aanleiding

Stebru is voornemens om de bebouwing aan de Scheepmakershaven 27, 28 en 29 en Bierstraat 12, 14, 16 en 18 te Rotterdam te herontwikkelen naar woningbouw, kantoor en commerciële functies onder de naam RIVA. Het beoogde plan is niet passend binnen het geldende bestemmingsplan 'Waterstad', daarom is dit bestemmingsplan opgesteld.



Plangrenzen

Het plangebied bevindt zich op het Wijnhaveneiland in het Maritiem District Rotterdam. Dit is gelegen in de Stadsdriehoek.



Locatie RIVA op het Wijnhaveneiland (Scheepmakershaven) + artist impression.

Ontwikkeling

Het project RIVA is een woontoren met een gemixte plint en bestaat uit 20 bouwlagen (inclusief technische ruimte en parkeergarage) en kent een maximale hoogte (inclusief techniek) van 67,8 meter. Het gebouw wordt hoofdzakelijk gevuld met appartementen. Per bouwlaag wordt voorzien in 1 tot 4 appartementen (onderin 3-4, bovenin 1-2). In het hele gebouw komen maximaal 56 woningen. Dit worden particuliere koopwoningen in het midden-, hogere en topsegment. Het gebouw zal worden voorzien van 201 fietsparkeerplaatsen en 18 autoparkeerplaatsen. Er wordt een MaaS concept aangeboden. Er wordt voldaan aan de Beleidsregeling parkeernormen voor auto en fiets gemeente Rotterdam 2022.

Woningbouwprogramma

Het project RIVA is in 2017 gestart met de architectenselectie. In maart 2018 is ambtelijk akkoord gegeven op het project met relatief grote koopwoningen omdat voldaan werd aan de ambitie en het uitgangspunt om gezinnen in de binnenstad te houden. Op dat moment kende het Maritiem District een ruime vertegenwoordiging van kleine woningen / een beperkte woningdifferentiatie. Dit akkoord was aldus aan de ontwikkelaar gegeven voordat het Actieplan Middenhuur in 2019 werd vastgesteld.

Het plan is doorontwikkeld en kent nu 4 koopwoningen in het middensegment en 52 koopappartementen in de vrije sector.

Het plan voldoet aan de eisen die gelden om af te mogen wijken van de uitgangspunten die gelden voor het middensegment, omdat:

- Het project minder dan 70 woningen telt;
- Er reeds (ambtelijke) afspraken zijn gemaakt in 2018;
- 30% middensegment een gemiddelde is, wat niet op ieder afzonderlijk project hoeft te worden behaald.

Het project scoort goed op de punten uit het Nieuw Rotterdams Kwaliteitsbeleid Wonen (gebruiksoppervlakte, collectiviteit, flexibiliteit, gebruikskwaliteit) en is positief ontvangen door welstand.

Cultuurhistorie

De panden in het plangebied zijn aangewezen als cultuurhistorisch waardevol en hebben daarom ook een dubbelbestemming die de panden beschermt tegen sloop. Het slopen van de panden is enkel toegestaan nadat een omgevingsvergunning is verleend. Een deel van de bestaande bebouwing op de planlocatie moet worden gesloopt.



De gevel van het hoekpand (Scheepmakershaven nr. 29) wordt in hoofdstructuur en verschijningsvorm gehandhaafd. De gevels van het hoekpand zullen zowel in materialiteit en kleur worden gerenoveerd. De hoofdentree van de nieuwe appartemententoren komt ter plaatse van de huidige entree van het hoekpand. Hier heeft van origine altijd een bijzondere entree gezeten, maar deze heeft niet de juiste proporties voor de vergroting van het nieuwe programma en wordt zodoende vervangen door een nieuwe, royalere entree die in materialiteit en vorm past bij de nieuwe bovenbouw. Hiervoor is het noodzakelijk dat de gevel van het hoekpand ter plaatse van de huidige entree op begane grond en eerste verdieping lokaal wordt weggesloopt.

De gevels van Scheepmakershaven nr. 27-28 en Bierstraat nr. 12 worden gesloopt en in dezelfde ontwerptaal nieuw teruggebouwd. De panden moeten ten behoeve van bereikbaarheid van heistellingen en grote constructieve ingrepen gesloopt worden. Daarna worden deze weer teruggebouwd conform de originele gevelcompositie; zowel in opzet als materialiteit. Hiermee wordt het herkenbare ensemble in ere hersteld.

De Commissie Welstand en Monumenten heeft positief geadviseerd op het plan en daarin aangegeven dat zij de keuze voor het slopen en terugbouwen van een deel van de bestaande panden begrijpt.

Coördinatie

Het (ontwerp)bestemmingsplan wordt gecoördineerd met de (ontwerp)-omgevingsvergunning voor de activiteiten bouwen, handelen in strijd met ruimtelijke regels, slopen op grond van ruimtelijke regels en uitrit aanleggen. Er wordt gebruik gemaakt van Coördinatieverordening Rotterdam 2017. U bent hier bij brief van 16 februari 2022 over geïnformeerd.

Dit betekent dat de ontwerp-omgevingsvergunning gelijktijdig met het ontwerpbestemmingsplan ter inzage heeft gelegen. Na vaststelling van dit bestemmingsplan wordt meteen de (definitieve) omgevingsvergunning verleend. Het bestemmingsplan en de omgevingsvergunning worden samen ter inzage gelegd.

Milieu

Voor dit bestemmingsplan is milieuonderzoek (geluid, luchtkwaliteit, bodem, externe veiligheid, natuur, bezonning en windhinder) uitgevoerd. Er is verkennend onderzoek gedaan naar beschermde soorten planten en dieren. Tevens is een watertoets opgesteld, een cultuurhistorische verkenning gedaan en een archeologisch plantoets uitgevoerd. Uit deze onderzoeken blijkt dat er geen bezwaren zijn bij de voorgestelde ontwikkelingen. Natuur, wind en bezonning worden hieronder nader toegelicht.

Natuur - Soortenbescherming

Binnen het plangebied is een zomer-/paarverblijfplaats aangetroffen van de gewone dwergvleermuis. Op 8 augustus 2022 is de benodigde ontheffing Wet natuurbescherming onderdeel Soortbescherming verleend door Provincie Zuid-Holland. Soortenbescherming vormt geen belemmering voor de vaststelling van het bestemmingsplan RIVA.

Wind

Met de windstudie is het effect onderzocht van de nieuwbouw met betrekking tot het windklimaat in de openbare ruimte op maaiveld én in private buitenruimten op hoogte inzichtelijk gemaakt. De resultaten laten zien dat de toekomstige situatie qua wind:

- Overwegend gelijk blijft en in dat geval valt binnen de beste windhinderklassen;
- Soms verslechtert, maar in dat geval niet veel en ruim binnen de acceptabele grenswaarden en er is geen sprake van windgevaar;
- Op sommige punten zelfs verbetert, iets dat zeer positief is.



Hiermee vormt windhinder geen belemmering.

Bezonnning

De ontwikkeling is getoetst aan het Afwegingskader bezonnning. Uit de resultaten van het bezonningsonderzoek kunnen samenvattend de volgende conclusies worden getrokken:

- Er valt extra schaduw op de gevels en daken van de omliggende woongebouwen met een maximale afname van 3 uur bezonnning.
- Alle bestaande woningen op de eerste woonlaag rondom RIVA, die in de bestaande situatie op 21 september ten minste 2 uur bezonnning hebben, hebben nog steeds ten minste twee mogelijke bezonningsuren per dag op de gevel en voldoen hiermee aan het Afwegingskader bezonnning.
- Twee woningen op de eerste woonlaag aan de Bierstraat, die in de bestaande situatie op 21 september al minder dan 2 uur zon hebben, worden door het volume dat met die bestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt 0,5 tot 1 uur extra beschaduw. De bezonningsafname is hiermee groter dan 15% ten opzichte van de bestaande situatie.

Het Afwegingskader bezonnning biedt de mogelijkheid om de afname van bezonnning in het geval er toetspunten zijn waarbij er minder dan 2 uur zon op een woning valt en de afname groter is dan 15%, af te wegen tegen de belangen van de nieuwbouw. Hierbij gaat het over een 'proportionele afweging', een 'verdichtingsafweging' en een 'typologische afweging' of een combinatie hiervan.

Proportionele afweging

In de ruime omgeving waarop de bezonnningseffecten getoetst zijn -vier 'bouwblokken' en zes torens- zijn er twee woningen die minder dan 2 uur zon ontvangen en het effect van de extra beschaduwing groter is dan 15% als gevolg van dit bestemmingsplan. Dit gaat om twee woningen op de eerste woonlaag van de Bierstraat. Voor deze woningen is sprake van een verslechtering. Daar staat evenwel tegenover dat het bestemmingsplan voorziet in realisatie van 56 nieuwe woningen waaraan grote behoefte bestaat.

Daarbij is verder van belang dat het vigerende bestemmingsplan op deze locatie (bestemmingsplan Waterstad) het realiseren van een *highrise* hoogteaccent mogelijk maakt. Van die mogelijkheid is geen gebruik gemaakt: voorliggend bestemmingplan maakt een *midrise* hoogteaccent mogelijk. De impact van het voorliggend bestemmingsplan voor de omgeving is, beschouwd vanuit dit perspectief, beperkter dan van het vigerende bestemmingsplan.

Verdichtingsafweging

Zoals omschreven in de Omgevingsvisie, zet Rotterdam samen met andere gemeenten in de regio en regionale overheden in op metropoolontwikkeling. De moderne Rotterdamse binnenstad vormt daarin een hoogstedelijk, internationaal interactiemilieu op de twee oevers van de Nieuwe Maas. Dat betekent dat de binnenstad van Rotterdam wordt gekenmerkt door een grote functiemix, hoge dichtheid, intensief en meervoudig ruimtegebruik, goed openbaar vervoer en een opvallende skyline.

Naar dit unieke milieu voor wonen en werken, is en blijft vraag en daarmee is de binnenstad een logische plek om ook in de toekomst de groei van de stad verder te accommoderen. Rotterdam heeft de opgave en ambitie om nog tot 25.000 woningen toe te voegen aan de binnenstad. De ontwikkeling van RIVA draagt bij aan en is onderdeel van die inzet.



Het Maritiem District is onderdeel van de hoogbouwzone, daarin zet Rotterdam meer specifiek in op verdichting. De locatie bevindt zich in de directe nabijheid van trein- en metrostation Blaak, een belangrijk gegeven voor duurzame verdichting. Dat heeft voor bezonning weliswaar negatieve effecten maar deze worden, gezien de belangen die daar tegenover staan, niet onevenredig geacht.

Typologische afweging

De verdichting vindt plaats in de hoogbouwzone in het hart van de binnenstad. De transformatie van het Maritiem District is de afgelopen jaren ingezet waarbij het gebied voor een deel is getransformeerd van een monofunctioneel kantorengedebiet naar een gemengd gebied van wonen en werken. Er zijn reeds verschillende hoogbouwprojecten gerealiseerd en geaccordeerd in het gebied.

De middelhoogbouw waar RIVA uit bestaat, is een passende toevoeging aan de reeds aanwezige hoogteaccenten in het gebied. Hiermee ontstaat een gelaagde opbouw van hoogteaccenten in het gebied, die zorgt voor overtuigende dynamiek en logische balans in de hoogbouwstructuur op het Wijnhaveneiland.

Conclusie

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

M.e.r.-beoordelingsbesluit

Dit bestemmingsplan maakt een nieuwe ontwikkeling mogelijk. Om na te gaan of voor het bestemmingsplan een milieueffectrapport dient te worden opgesteld, is een zogenaamde vormvrije m.e.r.-beoordeling uitgevoerd. Als gevolg van recente jurisprudentie van de Raad van State heeft het college aanleiding gezien om het reeds genomen m.e.r.-beoordelingsbesluit te herzien, in die zin dat de motivering van het besluit is aangevuld. Dit nieuwe m.e.r.-beoordelingsbesluit is bijgevoegd als bijlage. Daarnaast zal de argumentatie van het oude m.e.r.-beoordelingsbesluit in paragraaf 6.2.1 van de toelichting worden vervangen door een samenvatting van de argumentatie van het nieuwe m.e.r.-beoordelingsbesluit. Uit de vormvrije m.e.r.-beoordeling blijkt dat er geen belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu worden verwacht. Het opstellen van een milieueffectrapport voor dit bestemmingsplan is dan ook niet noodzakelijk.

Duurzaamheid

Warmtenet

Het gebouw wordt op het warmtenet aangesloten. Dit is in overeenstemming met het gemeentelijke beleid om zoveel mogelijk woningen, bedrijven en voorzieningen aan te sluiten op een collectief warmtenet en daarmee een substantiële bijdrage te leveren aan de doelstelling om de CO₂-uitstoot in 2025 met 50% te verminderen ten opzichte van het niveau van 1990. Daarnaast wordt hiermee energie bespaard.

Groen dak

Er wordt groen/beplating toegepast aan de gevels en op de vijfde verdieping, de zogenaamde huiskamerlaag. Dit draagt bij aan de opvang van regenwater en stofdeeltjes, maar ook aan de stedelijke biodiversiteit en aan het verminderen van hittestress. Het dak van de bovenbouw zal worden uitgevoerd als sedumdak.

Waterberging

Daarnaast wordt in het kader van waterberging in het plan een retentie dak gerealiseerd op het achterdek van de huiskamerlaag (5^e verdieping). Het retentie dak heeft een



buffercapaciteit van 40,75 m³ (= waterbergingscapaciteit gebaseerd op volume van 50mm over gehele kaveloppervlak). Het retentie dak wordt gevoed door hemelwater op het voor- en achterdek op de huiskamerlaag als ook door hemelwater vanaf het dak van de bovenbouw op de 20^e verdieping. Voor de lediging wordt gebruik gemaakt van een Smart Flow Control (SFC). Dit is een computergestuurd systeem, dat via een internetverbinding kennisneemt van gepatenteerde weersvoorspellingen en het systeem bij verwachte regenval voortijdig naar rato ledigt zodat er weer bergingscapaciteit beschikbaar is bij regenval. Op die manier wordt het water zo lang mogelijk vastgehouden en pas geloosd als er nieuwe bergingscapaciteit benodigd is (meest duurzaam).

Participatie

Op dinsdagavond 1 november 2022 is er een inloopavond georganiseerd in Bar Blink, een restaurant vlak bij de ontwikkellocatie van RIVA. De gemeente stond hier samen met ontwikkelaar Stebru, architect MoederscheimMoonen en de betrokken RO-adviseur om een toelichting te geven op ontwerpbestemmingsplan en ontwerp-omgevingsvergunning. Op deze avond zijn circa 15 personen afgekomen, waarvan de meesten vooral op zoek waren naar een koopwoning.

Gezien het dynamische karakter van het Maritiem District organiseert de gemeente elk jaar een grootschalige inloopavond waarin alle nieuwbouwprojecten worden getoond door de initiatiefnemers en de gemeente het totaalbeeld laat zien. Ontwikkelaar Stebru is van 2019 t/m 2022 met het project RIVA aanwezig geweest bij dit event om haar plan te tonen, behalve in 2021 toen het event wegens Corona geen doorgang vond. De grote lijn van de reacties op deze avonden was veelal positief vanwege het spraakmakende ontwerp van RIVA en de beperkte hoogte van het plan. Dat is ook te wijten aan het type bezoeker, waarvan een deel op zoek was naar een woning. Af en toe was er een specifieke terugkoppeling zoals overlast tijdens de bouw, de bereikbaarheid van de wijk of het parkeren op straat.

Naast deze events heeft de ontwikkelaar alle directe burens rondom RIVA benaderd voor een één-op-één gesprek. Zo zijn gesprekken gevoerd met afgevaardigden van de VvE's van Harbour Village (Vestia), Waterstadtoeren (particulier), Terraced Towers (CBRE) en de eigenaren van beide buurpanden aan de Scheepmakershaven (Sipkema respectievelijk Woonstad). Ook hier waren er veel positieve reacties op het ontwerp. Maar er waren ook vragen over bezonning en wind, waarna de studies over deze onderwerpen zijn getoond of toegestuurd. Andere gesprekken spitsten zich toe op specifieke onderdelen, zoals de bereikbaarheid van het eigen pand tijdens de realisatie van RIVA of de fysieke aansluiting van RIVA op hun eigen bezit. Dit heeft een hoop informatie opgeleverd die zal worden gebruikt tijdens de realisatie van RIVA.

De ontwikkelaar zal zorgdragen voor een goede communicatie met de omwonenden in de wijk Maritiem District. Contractant zal hiervoor een omgevingsmanager aanstellen die deze communicatie zal verzorgen en begeleiden gedurende de gehele duur van het project. Onderwerpen zijn onder andere het bouwverkeer, beperken van bouwoverlast, aangevraagde en verleende vergunningen en informatie over het bouwprogramma en invullingen daarvan.

Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan heeft zes weken ter inzage gelegen van vrijdag 14 oktober 2022 tot en met donderdag 24 november 2022. Gedurende de termijn van terinzagelegging zijn geen mondelinge, maar wel zeven schriftelijke zienswijzen ingekomen. De zienswijzen zijn aan de juiste instantie gericht en tijdig ingekomen, zodat reclamanten in hun zienswijze kunnen worden ontvangen. Zes zienswijzen zijn afkomstig van bewoners van de Waterstadtoeren. Eén zienswijze is afkomstig van bewoners van The Red Apple. De zienswijzen gaan met name over zorgen over verkeer en parkeren, uitzicht



en privacy, bezonning en wind, vleermuizen en vogels en overlast in de bouwfase. De zienswijzen zijn onder andere aanleiding geweest om de ruimte die het ontwerpbestemmingsplan biedt, in te perken, zodat het bestemmingsplan beter aansluit bij het bouwplan. Dit betekent dat de stedenbouwkundige randvoorwaarden worden verankerd in het bestemmingsplan doordat de verschillende bouwhoogten specifiek worden vastgelegd en een contour voor de balkons wordt ingetekend. Hierdoor wordt geborgd dat het bouwvolume niet volledig kan worden uitgevuld. Ook is naar aanleiding van zorgen die zijn geuit in de zienswijzen, aanvullend onderzoek gedaan naar bezonning, windhinder en geluidgalmen. De resultaten zijn als bijlage bijgevoegd bij de zienswijzenrapportage.

Voor een samenvatting van alle zienswijzen, de reactie van het college en het voorstel aan uw raad, wordt verwezen naar de zienswijzenrapportage in de bijlage en hieronder naar 'voorgestelde wijzigingen'.

Voorgestelde wijzigingen van het ontwerpbestemmingsplan

Wijzigingen naar aanleiding van een zienswijze:

W1 Windhinder (zw 3.3)

Naar aanleiding van de zienswijze 3.3 is nader onderzoek naar windhinder ten gevolge van het plan RIVA op omliggende gebouwen uitgevoerd. Uit dit nader onderzoek blijkt dat er geen noemenswaardige afname van het windklimaat wordt verwacht. Voorgesteld wordt om dit onderzoek (bijlage 5 bij dit raadsvoorstel) als bijlage bij de toelichting van het bestemmingsplan te voegen. Hierop wordt tevens voorgesteld paragrafen 6.13.1 en 6.13.2 van de toelichting aan te passen conform de conclusie van dit onderzoek.

W2 Bouwvrijstelling (zw 7.1)

Naar aanleiding van zienswijze 7.1 en de Porthos-uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State zijn de stikstofdepositieberekeningen opnieuw uitgevoerd met de nieuwste versie van de AERIUS-calculator en is tevens de bouwfase in kaart gebracht. Uit dit onderzoek blijkt dat er geen rekenresultaten zijn hoger dan 0,00 mol/ha/j voor zowel de aanlegfase als gebruiksfase. Voorgesteld wordt om het nieuwe stikstofonderzoek (bijlage 7 bij dit raadsvoorstel) in de plaats te stellen van het (oude) stikstofonderzoek dat als bijlage bij het ontwerpbestemmingsplan is gevoegd. Daarnaast wordt voorgesteld om paragraaf 6.11.2 van de toelichting aan te passen conform de geactualiseerde resultaten.

W3 Ladder-toets (zw 7.6)

Naar aanleiding van een zienswijze is, naast de behoefte aan woningen, tevens de behoefte aan kantoren en de overige functies die het bestemmingsplan mogelijk maakt, nader aangetoond. Voorgesteld wordt om de laatste twee alinea's van paragraaf 2.2.2 van de toelichting te laten vervallen en te vervangen door nieuwe tekst waarin deze behoefte wordt onderbouwd.

W4 Toekomstbestendig bouwen en ontwikkelen (zw 7.7)

Naar aanleiding van zienswijze 7.7 wordt voorgesteld om paragraaf 2.2.2 van de toelichting aan te vullen met een tekst over risico's voor klimaatverandering.



Ambtshalve wijzigingen

A1 Bestemmingsplan in lijn brengen met bouwaanvraag

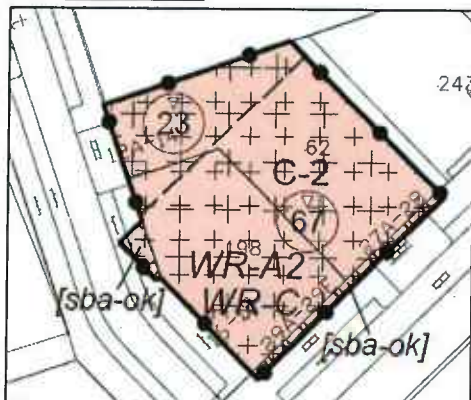
Het ontwerpbestemmingsplan bood veel ruimte om het bouwvolume te positioneren. Aangezien hier sprake is van een gecoördineerde procedure, ziet het college aanleiding om de bestemmingsplan beter aan te laten sluiten bij het bouwplan, om zodoende de stedenbouwkundige randvoorwaarden te borgen en meer zekerheid te geven aan omwonenden. Dit betekent dat de verbeelding en de planregels worden gewijzigd.

Verbeelding

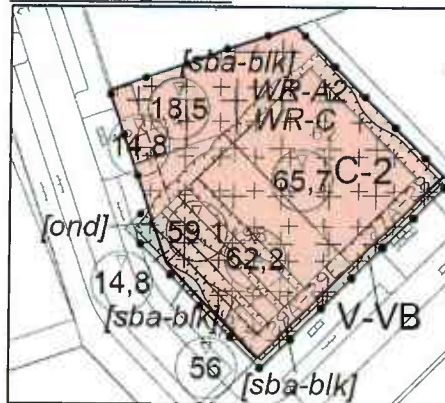
Voorgesteld wordt om de verbeelding als volgt te wijzigen:

- 1) De maximale bouwhoogte te verlagen van 67 naar 65,7 en van 23 naar respectievelijk 18,5 en 14,8 meter.
- 2) Meerdere maximale bouwhoogten toe te voegen om de gelaagdheid van het gebouw weer te geven.
- 3) De plangrens aan de zijde Bierkade iets te verleggen, zodat ook de balkons aan deze zijde binnen de plangrens vallen
- 4) Het bouwvlak te verkleinen, zodat de grenzen van het bouwvlak om de contour van het gebouw (excl. balkons) ligt.
- 5) Buiten het nieuwe bouwvlak de bestemming 'Centrum - 2' te wijzigen naar Verkeer - Verblijfsgebied.
- 6) De specifieke bouwaanduiding 'overkraging' te schrappen.
- 7) De specifieke bouwaanduiding 'balkon' toe te voegen (in plaats van de specifieke bouwaanduiding 'overkraging') om aan te geven waar balkons zijn toegestaan.
- 8) De aanduiding 'onderdoorgang' toe te voegen, aan de zijde van de Bierkade, omdat de bovenbouw hier voor een klein deel overkraagt.

Verbeelding oud



Verbeelding nieuw

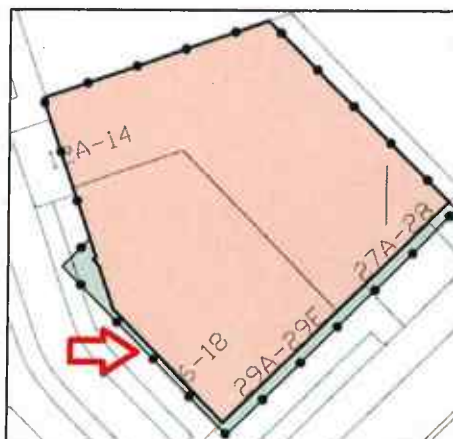




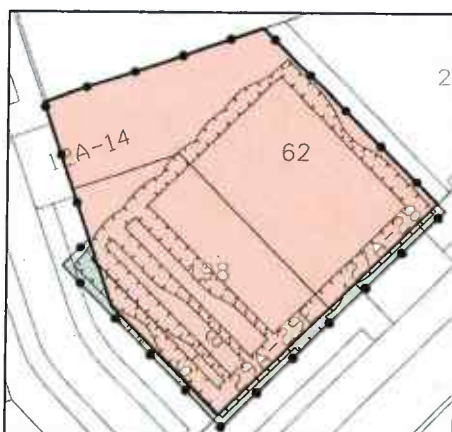
Stapsgewijze toelichting:



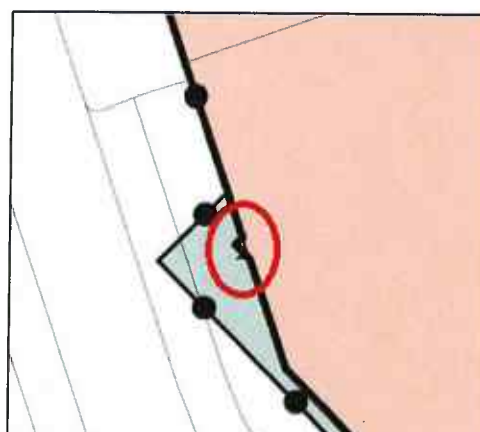
Illustratie van wijzigingen onder 1) en 2): met de stippellijnen wordt de bouwhoogtevlakken gemarkeerd en met in rood de bouwhoogte per bouwhoogtevlak.



Illustratie van wijzigingen onder 3), 4) en 5): met in rood de plek waar de plangrens is verlegd, de dikgedrukte lijn die het nieuwe bouwvlak weergeeft en de toevoeging van de verkeersbestemming in grijs.



Illustratie van wijzigingen onder 6) en 7): met de stippellijnen als aanduidingen voor balkons, anders dan de eerdere (algemenere) aanduiding 'overkraging'.



Illustratie van wijziging onder 8): met in rood de locatie van de onderdoorgang.

Regels

Voorgesteld wordt om de regels als volgt te wijzigen:

sublid 3.2.2 onder b te wijzigen:

oud: ter plaatse van de aanduiding "overkraging" is boven de 20 meter een overkraging toegestaan;

nieuw: ter plaatse van de aanduiding "onderdoorgang" mag op de eerste bouwlaag tot een hoogte van 22 meter niet gebouwd worden;

sublid 3.2.2 (kleine gebouwen voor openbaar nut zijn niet groter dan 80 m³) wordt artikel 3.2.2 onder e.

sublid 3.2.2 onder c toe te voegen:



de footprint van de vijfde verdieping, exclusief balkons, bedraagt maximaal 70% van de footprint van de verdiepingen erboven;

sublid 3.2.2 onder d toe te voegen:

ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - balkon' zijn balkons toegestaan;

Er wordt een nieuw Artikel 4 ingevoegd hiermee wordt het oude Artikel 4 Waarde – Archeologie het nieuwe Artikel 5 en wordt het oude artikel 5 het nieuwe artikel 6 et cetera.

Artikel 4 Verkeer - Verblijfsgebied nieuw

4.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. voorzieningen ten behoeve van wandelen, verblijven en spelen, zoals trottoirs, voetpaden en trappen;
- b. voorzieningen voor rijdende en stilstaande voertuigen, zoals rijstroken, fietspaden, parkeerplaatsen;
- c. groenvoorzieningen, waterpartijen, waterlopen en overige in het kader van de waterhuishouding nodige voorzieningen, zoals taluds, keerwanden en beschoeiingen;
- d. bouwwerken voor kleinschalige openbaar nutsvoorzieningen, verkeer en vervoersvoorzieningen;
- e. parkeergarages (boven- en/of ondergronds);
- f. geluidswerende voorzieningen;
- g. terrassen ten behoeve van een horecavestiging die is toegelaten op grond van een aangrenzende bestemming;
- h. uitstekende delen aan gebouwen die toegelaten zijn krachtens een aangrenzende bouwbestemming;
- i. Waarde - Archeologie 2', 'Waarde - Cultuurhistorie', voor zover de gronden mede als zodanig zijn bestemd.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Algemeen

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

- a. in de bestemming passende bouwwerken (geen gebouwen zijnde), zoals straatmeubilair, huisvuilcontainers (al dan niet ondergronds) niet groter dan 10 m³, abri's, alsmede niet voor bewoning bestemde kleine gebouwen voor openbaar nut, verkeer en vervoer, welke gebouwen niet groter mogen zijn 80 m³, met dien verstande dat bouwwerken geen gebouwen zijnde ten behoeve van terrassen uitsluitend zijn toegelaten indien deze feitelijk aanwezig en vergund is, of alleen vergund, op het moment van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - balkon' zijn balkons toegestaan.

4.2.2 Medebestemming

Voor zover de gronden mede zijn bestemd voor ' Waarde - Archeologie 2', 'Waarde - Cultuurhistorie', is voor het bouwen het bepaalde terzake in genoemde bestemmingen mede van toepassing.

4.3 Afwijken van de bouwregels

Burgemeesters en wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 4.2.1 sub a, voor de bouw van bouwwerken geen gebouwen zijnde ten behoeve van terrassen, tot een maximum hoogte van 1,50 meter. Bij de afweging betrekken burgemeester en wethouders de op dat moment van toepassing zijnde en door hen vastgestelde kwaliteitseisen voor terrassen.

Toelichting

Voorgesteld wordt om de toelichting (paragrafen 1.1, 2.3.5 en 6.6.2) in lijn te brengen met de gewijzigde planregels. De maximale bouwhoogte wordt overal bijgesteld naar 65,7 meter. In de juridische planbeschrijving van de toelichting paragraaf 4.4.2 is het artikel 'Verkeer- Verblijfsgebied' toegevoegd.

Nieuw: De bestemming "Verkeer - Verblijfsgebied" is opgenomen voor voorzieningen t.b.v. rijdende en stilstaande voertuigen, wandelen, verblijven en spelen. Daarnaast voor snippergroen,



speeltoestellen en dergelijke. Binnen deze bestemmingen is ook de aanleg van nieuwe waterpartijen en watergangen mogelijk indien dit vanuit het oogpunt van waterbeheer wenselijk is. Dit betekent dat veranderingen in de inrichting van de openbare ruimte kunnen worden doorgevoerd zonder planherziening (mits de veranderingen passen binnen deze bestemming).

A2 Technische voorzieningen

Om misverstanden te voorkomen wordt voorgesteld voor de zekerheid aan (na vernummering) lid 9.2 in de opsomming van technische voorzieningen nog de technische ruimten (technische installaties inclusief omhullend gevelscherm en dak) toe te voegen.

Nieuw: 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, glazenwasinstallatie, technische ruimten (technische installaties inclusief omhullend gevelscherm en dak) 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.

A3 Ondergeschikte bouwdelen

Om misverstanden te voorkomen, wordt voorgesteld voor de zekerheid aan lid 2.4 in de opsomming van ondergeschikte bouwdelen nog de naast schoorstenen en antennes ook hekwerk toe te voegen.

A4 Aanvullen tekst over bezonning

Voorgesteld wordt om de onderbouwing van het Afwegingskader bezonning toe te voegen aan de toelichting bij het bestemmingsplan en daarom de tekst in paragraaf 6.12.2 van de toelichting als volgt te wijzigen:

De alinea "ten aanzien van ... eerder is aangewezen" te schrappen en de volgende tekst hiervoor in de plaats te stellen:

Deze afweging luidt als volgt:

Proportionele afweging

In de ruime omgeving waarop de bezonningseffecten getoetst zijn -vier 'bouwblokken' en zes torens- zijn er twee woningen zijn die minder dan 2 uur zon ontvangen en het effect van de extra beschaduwing groter is dan 15% als gevolg van dit bestemmingsplan. Dit gaat om twee woningen op de eerste woonlaag van de Bierstraat. Voor deze woningen is sprake van een verslechtering. Daar staat evenwel tegenover dat het bestemmingsplan voorziet in realisatie van 56 nieuwe woningen waaraan grote behoefte bestaat.

Daarbij is verder van belang dat het vigerende bestemmingsplan op deze locatie (bestemmingsplan Waterstad) het realiseren van een *highrise* hoogteaccent mogelijk maakt. Van die mogelijkheid is geen gebruik gemaakt: voorliggend bestemmingplan maakt een *midrise* hoogteaccent mogelijk. De impact van het voorliggend bestemmingsplan voor de omgeving is, beschouwd vanuit dit perspectief, beperkter dan van het vigerende bestemmingsplan.

Verdichtingsafweging

Zoals omschreven in de Omgevingsvisie, zet Rotterdam samen met andere gemeenten in de regio en regionale overheden in op metropoolontwikkeling. De moderne Rotterdamse binnenstad vormt daarin een hoogstedelijk, internationaal interactiemilieu op de twee oevers van de Nieuwe Maas. Dat betekent dat de binnenstad van Rotterdam wordt gekenmerkt door een grote functiemix, hoge dichtheid, intensief en meervoudig ruimtegebruik, goed openbaar vervoer en een opvallende skyline.

Naar dit unieke milieu voor wonen en werken, is en blijft vraag en daarmee is de binnenstad een logische plek om ook in de toekomst de groei van de stad verder te accommoderen. Rotterdam



heeft de opgave en ambitie om nog tot 25.000 woningen toe te voegen aan de binnenstad. De ontwikkeling van RIVA draagt bij aan en is onderdeel van die inzet. Het Maritiem District is onderdeel van de hoogbouwzone, daarin zet Rotterdam meer specifiek in op verdichting. De locatie bevindt zich in de directe nabijheid van trein- en metrostation Blaak, een belangrijk gegeven voor duurzame verdichting. Dat heeft voor bezonning weliswaar negatieve effecten maar deze worden, gezien de belangen die daar tegenover staan, niet onevenredig geacht.

Typologische afweging

De verdichting vindt plaats in de hoogbouwzone in het hart van de binnenstad. De transformatie van het Maritiem District is de afgelopen jaren ingezet waarbij het gebied voor een deel is getransformeerd van een monofunctioneel kantorengedebied naar een gemengd gebied van wonen en werken. Er zijn reeds verschillende hoogbouwprojecten gerealiseerd en geaccordeerd in het gebied.

De middelhoogbouw waar RIVA uit bestaat, is een passende toevoeging aan de reeds aanwezige hoogteaccenten in het gebied. Hiermee ontstaat een gelaagde opbouw van hoogteaccenten in het gebied, die zorgt voor overtuigende dynamiek en logische balans in de hoogbouwstructuur op het Wijnhaveneiland.

Tevens wordt voorgesteld de conclusie in paragraaf 6.12.3 te schrappen en de volgende tekst in de plaats te stellen:

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

A5 Voorwaardelijke verplichting over parkeren

De standaardregel voor het artikel over parkeren is gewijzigd. Het ontwerpbestemmingsplan (9.1) bevat nog de oude redactie. Wij stellen u voor om het ontwerpbestemmingsplan als volgt te wijzigen (na vernummering 10.1):

- Oud: Een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen en het gebruik van gronden of bouwwerken op grond van de regels in hoofdstuk 2 kan uitsluitend worden verleend als voorzien wordt in voldoende parkeergelegenheid voor auto's en fietsen, overeenkomstig het in de gemeente Rotterdam geldende beleid ten aanzien van parkeren.
- Nieuw: Een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen of een omgevingsvergunning voor het gebruik van gronden of bouwwerken kan uitsluitend worden verleend als voorzien wordt in voldoende parkeergelegenheid voor auto's en fietsen, overeenkomstig de 'Beleidsregeling parkeernormen voor auto en fiets gemeente Rotterdam 2022'. Indien dit beleid wordt gewijzigd of herzien, wordt een aanvraag voor een omgevingsvergunning getoetst aan het op dat moment geldende beleid.

A6 Aanvullen tekst financiële uitvoerbaarheid

Er is een anterieure overeenkomst gesloten met de ontwikkelaar. Hierop wordt voorgesteld om hoofdstuk 8 van de toelichting te wijzigen:

- Oud: Het bestemmingsplan maakt ontwikkelingen vanuit de markt mogelijk. Voor de gemeente zijn hieraan geen kosten verbonden. Eventuele kosten voor aanpassing buitenruimte en inzet gemeente zal middels gesloten anterieure overeenkomsten worden vastgelegd.
- Nieuw: Bij een bestemmingsplan dient op grond van artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) in de plantoelichting minimaal inzicht te worden gegeven in de economische uitvoerbaarheid van het plan. Tevens is met de inwerkingtreding van de Wet ruimtelijke ordening de verplichting ontstaan om, indien sprake is van ontwikkelingen waarvoor de gemeente redelijkerwijs kosten moet maken, bijvoorbeeld voor de aanleg van voorzieningen van openbaar nut, en de plankosten, deze moeten worden verhaald op de initiatiefnemer c.q. ontwikkelaar. Een en ander dient te worden vastgelegd in privaatrechtelijke overeenkomsten met iedere grondeigenaar. Als er met een



grondeigenaar geen overeenkomst is gesloten en het kostenverhaal niet anderszins is verzekerd, dient een exploitatieplan te worden opgesteld welke tegelijkertijd met het bestemmingsplan moet worden vastgesteld.

Gelet op het voorgaande is in het kader van de voorgenomen ontwikkeling een privaatrechtelijke overeenkomst gesloten tussen de gemeente en de initiatiefnemer. Het bestemmingsplan is daarmee uitvoerbaar.

A7 Actualiseren tekst toelichting

Voorgesteld wordt om de tekst van de toelichting te actualiseren naar de laatste stand van zaken:

- Par. 2.3.6 zodanig aan te passen dat de omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen is beoordeeld en de vergunning kan worden verleend.
- Par. 6.11.3 en 6.11.4 zodanig aan te passen dat de ontheffing Wet natuurbescherming op 8 augustus 2022 is verleend.
- Aan hoofdstuk 9 paragraaf 9.2 de laatste zin te verwijderen die betrekking heeft op het ontwerpbestemmingsplan.
- Aan hoofdstuk 9 paragraaf 9.3 toe te voegen waarmee een weergave wordt gegeven van de ingekomen zienswijzen.
- Aan hoofdstuk 9 paragraaf 9.4 toe te voegen waarmee de beroepsmogelijkheden worden benoemd.

A8 Bijlagen actualiseren

Voorgesteld wordt om een bijlage bij de toelichting te actualiseren en om een bijlage toe te voegen:

- De bezonningsstudie is geactualiseerd naar de meest recente versie van het bouwplan, inclusief de op het dak te realiseren technische ruimte met installatieombouw. Daarnaast werd uit het eerdere onderzoek niet exact duidelijk hoeveel woningen niet voldoen aan stap 1 van het Afwegingskader bezonning. Uit het geactualiseerde onderzoek blijkt dat het gaat om twee woningen. Voorgesteld wordt om het nieuwe bezonningsonderzoek (bijlage 6 bij dit raadsvoorstel) in de plaats te stellen van het (oude) bezonningsonderzoek dat als bijlage bij het ontwerpbestemmingsplan is gevoegd. Hierop wordt tevens voorgesteld alinea 6 van paragraaf 6.12.2 van de toelichting aan te passen conform de geactualiseerde resultaten.
- Het nieuwe m.e.r.-beoordelingsbesluit (bijlage 8 bij het raadsvoorstel) in de plaats te stellen van het voorgaande besluit en de tekst in paragraaf 6.2.1 van de toelichting te vervangen door een samenvatting van de argumentatie van het nieuwe m.e.r.-beoordelingsbesluit.
- De zienswijzenrapportage als bijlage bij de toelichting van het bestemmingsplan te voegen.

Redactionele wijzigingen

Wij stellen u voor om ondergeschikte technische en redactionele aanpassingen door te voeren.

Financiële en juridische consequenties/aspecten:

Het bestemmingsplan maakt een ontwikkeling vanuit de markt mogelijk. Voor de uitvoerbaarheid van het plan is het van belang te weten of het economisch uitvoerbaar is. De economische uitvoerbaarheid wordt enerzijds bepaald door de exploitatie van het plan (financiële haalbaarheid) en anderzijds door de wijze van kostenverhaal van de gemeente.

Doel van de in de Wet ruimtelijke ordening (Wro) opgenomen grondexploitatieregeling is het bieden van ruimere mogelijkheden voor het kostenverhaal en het creëren van meer



sturingsmogelijkheden. Daarbij wordt onderscheid gemaakt tussen de publiekrechtelijke weg via een exploitatieplan en de privaatrechtelijke weg in de vorm van overeenkomsten. In het geval van een exploitatieplan kan de gemeente eisen en regels stellen voor de desbetreffende gronden, (woning)bouwcategorieën en fasering. Bij de privaatrechtelijke weg worden dergelijke afspraken in een (anterieure) overeenkomst vastgelegd.

Voor het kostenverhaal van de gemeente voor dit project is een anterieure overeenkomst ondertekend met de initiatiefnemer (Stebru). Daarmee is het kostenverhaal verzekerd. Met het sluiten van de anterieure overeenkomst wordt het bestemmingsplan financieel uitvoerbaar geacht. Eventuele toe te kennen planschadeclaims zullen op de ontwikkelaar worden verhaald.

Het bijbehorende ontwerpbesluit bieden wij u hierbij ter vaststelling aan.

Burgemeester en wethouders van Rotterdam,

De secretaris,

W.A.J.J. Houtman, l.s.

De burgemeester,

R.A.C.J. Simons, l.b.

Bijlage(n):

- Bijlage 1. Ontwerpbestemmingsplan 'RIVA'
- Bijlage 2. Verbeelding ontwerpbestemmingsplan 'RIVA'
- Bijlage 3. Zienswijzenbundel (geanonimiseerd)
- Bijlage 4. Zienswijzenrapportage, inclusief bijlagen
- Bijlage 5. Nader onderzoek windhinder
- Bijlage 6. Geactualiseerde bezonningsstudie
- Bijlage 7. Geactualiseerd stikstofonderzoek
- Bijlage 8. M.e.r.-beoordelingsbesluit d.d. 22 augustus 2023

Vaststelling van het projectbestemmingsplan 'RIVA'

De Raad van de gemeente Rotterdam,

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 22 augustus 2023
(raadsvoorstel nr. 23bb005269/23bo006697);

gelet op de Wet ruimtelijke ordening en het Besluit ruimtelijke ordening;

besluit:

1. zienswijze 6.5 voor kennisgeving aan te nemen;
2. de zienswijzen 7.1, 7.6 en 7.7 gegrond te verklaren;
3. de zienswijzen 1.1, 1.2, 1.3, 2.1, 2.2, 2.3, 3.1, 3.2, 3.3, 3.4, 3.5, 3.6, 3.7, 3.8, 6.1, 6.2, 6.4, 7.2, 7.3, 7.4, 7.5, 7.8, 7.9, en 7.10 ongegrond te verklaren;
4. wij stellen u voor zienswijzen 4 en 5 te behandelen als zienswijze 3 (3.1 t/m 3.8) en zienswijze 6.3 te behandelen als zienswijze 3.3;
5. het bestemmingsplan "RIVA", NL.IMRO.0599.BP2199RIVA- on01 met bijbehorende ondergronden in elektronische en papieren vorm vast te stellen, conform het voorstel van burgemeester en wethouders;
6. geen exploitatieplan vast te stellen.

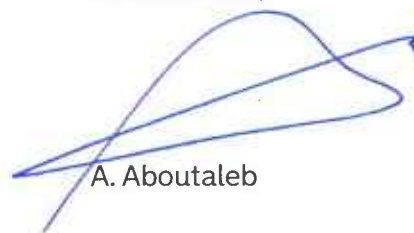
Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van 7 en 9 november 2023.

De griffier,



I.C.M. Broeders

De voorzitter,



A. Aboutaleb