

BESTEMMINGSPLAN SCHIEDAMSE VEST 180

12 september 2024

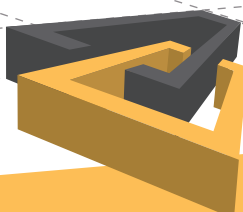


BESTEMMINGSPLAN

SCHIEDAMSE VEST 180

Concept ontwerp
Ontwerp
Vaststelling

29 juli 2022
3 maart 2023
12 september 2024



BODG Ruimtelijk Advies B.V.
Postbus 6083
3002 AB Rotterdam
www.BODG.nl

INHOUDSOPGAVE

I. TOELICHTING

II. REGELS

III. BIJLAGEN (APART BIJGEVOEGD)

IV. VERBEELDING

1. I TOELICHTING

INHOUDSOPGAVE

1. INLEIDING.....	11
1.1 Inleiding	11
1.2 Ligging en begrenzing	11
1.3 Vigerend bestemmingsplan	11
1.4 Gekozen planopzet	12
2. BELEIDSKADER.....	13
2.1 Nationaal beleid.....	13
2.2 Provinciaal beleid.....	13
2.3 Gemeentelijk beleid.....	16
2.4 Ladder voor duurzame verstedelijking	19
3. BESCHRIJVING VAN HET PROJECT	21
3.1 Bestaande situatie	21
3.2 Projectbeschrijving	23
4. TOETSING AAN OMGEVINGSASPECTEN	25
4.1 Water	25
4.2 Milieuzonering.....	26
4.3 Geluid.....	27
4.4 Luchtkwaliteit	28
4.5 Externe veiligheid	29
4.6 Bodem.....	29
4.7 Archeologie	31
4.8 Flora en fauna	31
4.9 Duurzaamheid.....	33
4.10 Besluit m.e.r.....	34
5. JURIDISCHE ASPECTEN	35
6. UITVOERBAARHEID.....	39
6.1 Financiële uitvoerbaarheid	39
6.2 Vooroverleg ex artikel 3.1.1. Bro	39

1. INLEIDING

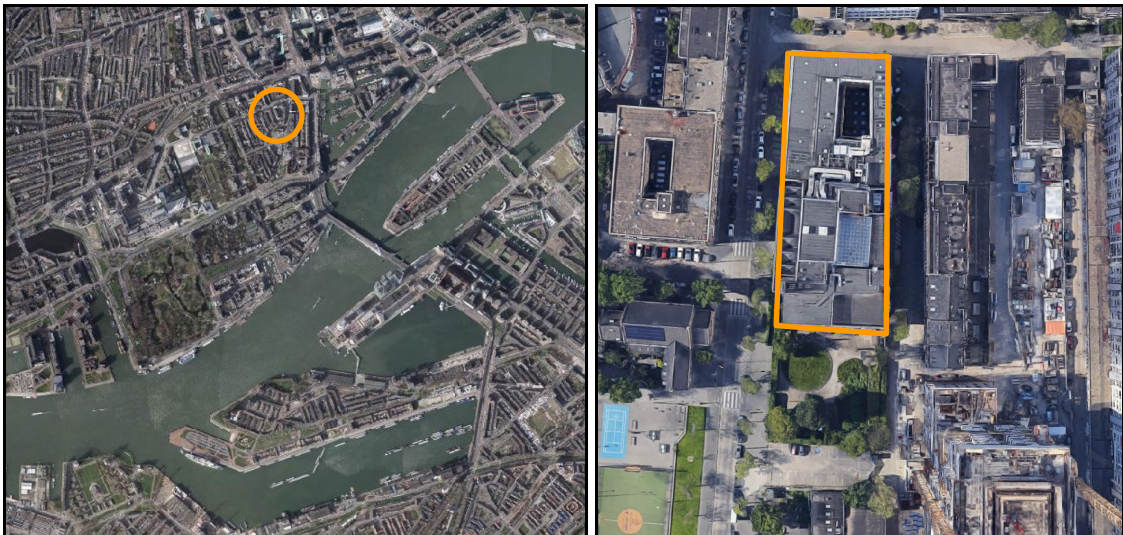
1.1 *Inleiding*

De stad Rotterdam is sterk in ontwikkeling en biedt nieuwe kansen op het gebied van stedelijke woonkwaliteiten. Binnen het gebied dat in Rotterdam bekend staat als het 'Baankwartier' wordt ruimte geboden aan deze kansen. Zo nadert de Cooltoeren haar voltooiing, zijn de werkzaamheden voor Downtown gestart en wordt ook bij De Maasbode (officieel gelegen in het Witte de Withkwartier) inmiddels gewerkt aan de realisatie. Te midden van deze bouwactiviteiten bevinden zich op de adressen Schiedamse Vest 160 en 180 de gebouwen van het Oogziekenhuis Rotterdam.

Het Oogziekenhuis zal op termijn verhuizen naar een nieuwe locatie en de huidige gebouwen afstoten. De gebouwen lenen zich daarna goed voor een herontwikkeling waarbij de focus ligt op woningen, aangevuld met functies die passen bij de centrale ligging in de binnenstad. Voor het pand Schiedamse Vest 160 voorziet het geldende bestemmingsplan 'Cool' daartoe reeds in een passende bestemming 'Centrum - 2'. Voor Schiedamse Vest 180, de hoofdvestiging van het ziekenhuis, geldt dat niet. Daar voorziet het bestemmingsplan nu uitsluitend in een maatschappelijke bestemming. Om ook hier andere functies te kunnen realiseren is een herziening van het bestemmingsplan nodig. Dit document biedt voor het gebouw een nieuw juridisch-planologisch kader.

1.2 *Ligging en begrenzing*

Het plangebied betreft dus alleen het adres Schiedamse Vest 180. Naast de Schiedamse Vest, gelegen aan de westzijde van het gebouw, wordt het plangebied begrensd door de Blekerstraat aan de noordzijde en de Baan aan de oostzijde. Ten zuiden van het gebouw is sprake van een tuin. Deze blijft buiten het plangebied en behoudt daarmee de bestaande bestemming. Het plangebied staat kadastraal bekend onder Rotterdam, sectie AG nummers 5 en 1086.



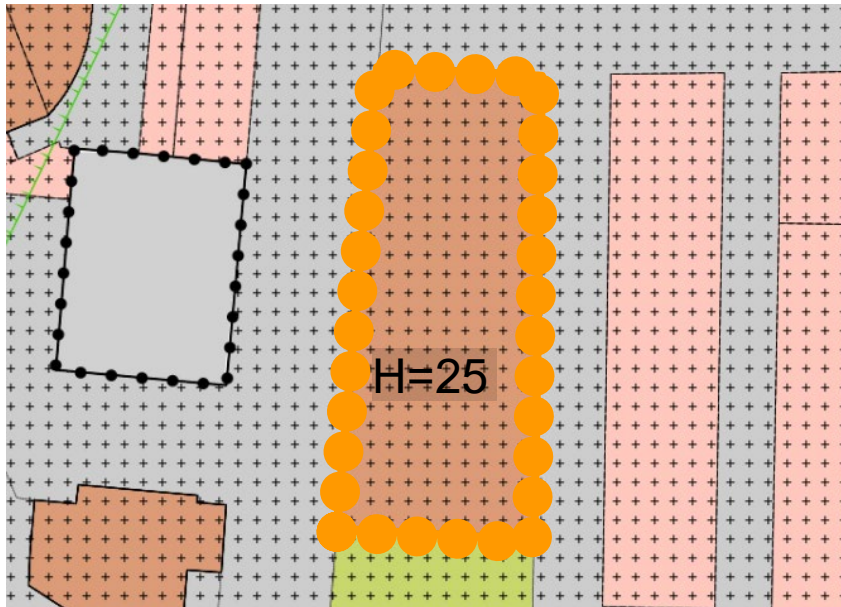
Afbeelding 1: Globale weergave ligging van het plangebied.

1.3 *Vigerend bestemmingsplan*

Zoals aangegeven geldt voor het betreffende perceel op dit moment het bestemmingsplan "Cool", dat door de gemeenteraad is vastgesteld op 18 maart 2021. Hierin is het gehele gebouw - en daarmee dus ook het plangebied van dit nieuwe bestemmingsplan - voorzien van de bestemming 'Maatschappelijk - 1'. Daarbinnen zijn uitsluitend maatschappelijke voorzie-

ningen toegestaan op het gebied van onderwijs, religie, gezondheidszorg, cultuur, maatschappelijke dienstverlening en publieke dienstverlening. De bestemming is daarmee dus al ruimer dan uitsluitend een ziekenhuis, maar bijvoorbeeld woningen behoren niet tot de mogelijkheid.

Op de bij het bestemmingsplan behorende verbeelding (zie afbeelding 2), is aangegeven dat de bebouwing ter plaatse van het plangebied niet hoger mag zijn dan 25 meter.



Afbeelding 2: Uitsnede verbeelding "Cool" met daarop geprojecteerd het plangebied (oranje omkaderd).

Naast bovengenoemde hoofdbestemming, is sprake van de dubbelbestemmingen "Waarde - Archeologie" en "Waarde - Cultuurhistorie 2". Die dubbelbestemmingen zijn bedoeld om al dan niet de archeologische potentie van de ondergrond en de cultuurhistorische waarde van het gebouw te beschermen tegen ingrepen die mogelijk van negatieve invloed kunnen zijn.

Zoals aangegeven is het toegestane gebruik van het pand reeds vrij ruim. Toch ontbreekt een aantal functies die weldegelijk wenselijk zijn, zoals de woonfunctie. Het bestemmingsplan 'Cool' biedt geen mogelijkheden om voor deze functies *binnenplans* af te wijken via een ontheffing- of wijzigingsbevoegdheid.

1.4 **Gekozen planopzet**

Dit bestemmingsplan biedt een juridisch-planologische regeling die voorziet in de flexibiliteit die reeds van toepassing is op de meeste panden in het centrum van Rotterdam. De regeling geschiedt door middel van bindende planstukken, te weten de planregels en de verbeelding. Zij omvatten enerzijds een vertaling van de beleidsvoorwaarden (hoofdstuk 2) en anderzijds een juridisch kader voor de te realiseren ontwikkeling (hoofdstuk 3). De bindende planstukken worden nader onderbouwd met de toelichting op zowel de planregels als de verbeelding.

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

2. BELEIDSKADER

Zoals aangegeven is de locatie in het vigerende bestemmingsplan “Cool” reeds voorzien van een bestemming waarmee diverse functies zijn toegestaan. Daarmee worden deze als passend ervaren binnen de bestaande stedelijke omgeving en dus ook passend binnen het geldende beleid. In dit hoofdstuk worden de belangrijkste beleidsstukken aangehaald die op de locatie van toepassing zijn.

2.1 *Nationaal beleid*

Nationale omgevingsvisie

De Nationale Omgevingsvisie (NOVI) is op 11 september 2020 vastgesteld en sinds 12 februari 2021 bindend voor het Rijk als geldende visie onder de Wro. Nederland staat voor een aantal urgente opgaven, die zowel lokaal, nationaal als wereldwijd spelen. Het betreffen opgaven op het gebied van klimaatverandering, energietransitie, circulaire economie, bereikbaarheid en woningbouw. Deze opgaven zullen Nederland flink veranderen en door goed in te spelen op deze veranderingen kan Nederland vooroplopen en kansen verzilveren. Met de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) geeft het Rijk een langetermijnvisie op de toekomst en de ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland. In de NOVI zijn de opgaven als volgt ingedeeld:

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

Het beleid met betrekking tot verstedelijking heeft het Rijk onder het motto 'decentraal wat kan, centraal wat moet' overgelaten aan de lagere overheden. Wel is sprake van een 'ladder' voor duurzame verstedelijking (gebaseerd op de 'SER-ladder'). Deze is vastgelegd in het Besluit ruimtelijke ordening en bestond oorspronkelijk uit drie treden. Per 1 juli 2017 is de ladder gewijzigd, waarbij de afzonderlijke treden zijn komen te vervallen. Daarnaast is het begrip 'actuele regionale behoefte' vervangen door 'behoefte'. De behoefte moet worden bepaald binnen het ruimtelijk verzorgingsgebied van de beoogde ontwikkeling.

Conclusie nationaal beleid

De beoogde verruiming van de bestemming heeft geen invloed op één van de onderwerpen van nationaal belang. Op basis van het Rijksbeleid kunnen de decentrale overheden maatwerk leveren en inspelen op specifieke wensen. Daarnaast blijkt uit paragraaf § 2.4, dat het plan voldoet aan de ladder voor duurzame verstedelijking en daarmee aan de SER-ladder. Geconcludeerd wordt, dat het plan in overeenstemming is met de Nationale omgevingsvisie.

2.2 *Provinciaal beleid*

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

Omgevingsvisie Zuid-Holland

De Omgevingsvisie Zuid-Holland, die per 1 april 2019 in werking is getreden, omvat geen eindbeeld voor 2030 of 2050, maar wel ambities die voortkomen uit actuele maatschappelijke

opgaven. In deze Omgevingsvisie zijn zes richtinggevende ambities voor de fysieke leefomgeving geformuleerd:

- Naar een klimaatbestendige delta.
- Naar een nieuwe economie: the next level.
- Naar een levendige meerkernige metropool.
- Energievernieuwing.
- Best bereikbare provincie.
- Gezonde en aantrekkelijke leefomgeving.

Voor het realiseren van maatschappelijke belangen wordt vanuit bovenstaande vernieuwingsambities gewerkt en vanuit opgaven in gebieden. Voor het realiseren van een goede omgevingskwaliteit wordt gewerkt vanuit twaalf samenhangende opgaven van het omgevingsbeleid, per opgave zijn de beleidskeuzes aangegeven.

Omgevingsverordening Zuid-Holland

Het provinciaal beleid wordt planologisch geborgd door de Omgevingsverordening. Deze is op 1 juli 2020 vastgesteld door Provinciale Staten en per 1 augustus 2020 in werking getreden. Hierin is onder andere de Ladder voor duurzame verstedelijking juridisch geborgd. Verder worden regels gesteld ten aanzien van (nieuwe) functies, zoals kantoren en detailhandel (artikelen 6.11 en 6.13). Nieuwe kantoren mogen bijvoorbeeld niet groter zijn dan 1.000 m² b.v.o. per vestiging.

Het plangebied is in de Omgevingsverordening Zuid-Holland aangemerkt als 'bestaand stads- en dorpsgebied'. Eén van de speerpunten van het ruimtelijk beleid is om dit gebied beter te benutten. Het beter benutten van de bebouwde ruimte krijgt ruimtelijk invulling door verdichting, herstructurering en binnenstedelijke transformatie. Tegelijkertijd is het streven om de leefkwaliteit van die bebouwde ruimte te verbeteren. Hierbij speelt de ladder voor duurzame verstedelijking een belangrijke rol. De provincie ziet graag dat deze ladder op (sub)regionaal niveau wordt toegepast en dat samenwerkende gemeenten een gezamenlijk beeld ontwikkelen van de ontwikkelmogelijkheden binnen en buiten het bestaand stads- en dorpsgebied.

Beleid ruimtelijke kwaliteit

De inzet van de provincie is dat ruimtelijke ontwikkelingen bijdragen aan het behoud en de versterking van de ruimtelijke kwaliteit. Het ruimtelijk kwaliteitsbeleid bestaat uit een viertal kwaliteitskaarten, samengevat in één integrale kwaliteitskaart, bijbehorende richtpunten en een aantal bepalingen in de verordening ('handelingskader ruimtelijke kwaliteit'). De kwaliteitskaart en de richtpunten geven richting aan de interpretatie van ruimtelijke kwaliteit.

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

- De aard en schaal van een gebied bepalen of een ontwikkeling in meerdere of mindere mate passend is. In een agrarisch gebied passen stedelijke functies als woonwijken of bedrijventerreinen niet bij de aard en zijn daarmee gebiedsvreemd. De schaal van een gebied ('korrelgrootte') bepaalt of een ontwikkeling al dan niet past bij die schaal. Het 'laadvermogen' van een coulissenlandschap is immers anders dan dat van een open veenweidepolder.

- Een ontwikkeling die past bij de schaal en aard van een gebied heeft in beginsel weinig ruimtelijke impact op gebiedskwaliteiten en vraagt daarom weinig tot geen provinciale betrokkenheid.

Hoe meer een ontwikkeling afwijkt van de aard en schaal van een gebied, des te groter is in beginsel de ruimtelijke impact van nieuwe ontwikkelingen en des te eerder raken ze provinciale doelen of belangen. Dit geldt eveneens naarmate de kwaliteit van een gebied meer bijzonder of kwetsbaar is.

De gebiedsprofielen ruimtelijke kwaliteit bieden handvatten om te bepalen hoe groot de ruimtelijke impact in specifieke gevallen is. In dit licht wordt onderscheid gemaakt in drie soorten ontwikkeling:

1. Inpassing. Dit betreft een gebiedseigen ontwikkeling, passend bij de schaal en aard van het landschap. Een voorbeeld hiervan is de uitbreiding van een agrarisch bedrijf in het buitengebied of de herstructurering van een woonbuurt. Bij inpassing veranderen bestaande structuren en kwaliteiten niet tot nauwelijks. De rol van de provincie is hier in principe beperkt, behalve in gebieden met bijzondere kwaliteit. Uitgangspunt is dat bij inpassing een ontwikkeling volledig past binnen de richtpunten.
2. Aanpassing. Dit betreft een ontwikkeling die niet past bij de aard of de schaal van een gebied en daarmee niet geheel past binnen de richtpunten. Voorbeelden zijn een beperkt aantal nieuwe woningen in het buitengebied, een nieuw landgoed en de verbreding van een provinciale weg. De rol van de provincie zal zich, afhankelijk van het type gebied en het type ontwikkeling, vooral richten op het toewerken naar een kwalitatief optimaal resultaat. Ontwerptimalisaties, inpassingsmaatregelen of aanvullende ruimtelijke maatregelen zijn nodig om de ruimtelijke kwaliteit te behouden of te verbeteren.
3. Transformatie. Bij transformatie gaat het om een verandering van een gebied van duidelijke aard en omvang dat een nieuw landschap of stedelijk gebied ontstaat. De ontwikkeling past niet bij de aard en schaal van het gebied. Dit is bijvoorbeeld het geval bij uitleglocaties voor woningbouw en bedrijventerreinen of de aanleg van grootschalige recreatiegebieden.

Conclusie provinciaal beleid ten aanzien van dit bestemmingsplan

Het gebouw bevindt zich binnen het bestaand stads- en dorpsgebied, waarvoor geldt dat de ruimte optimaal benut moet worden. Bij dit plan is geen sprake van nieuwbouw, maar van een herontwikkeling van een bestaand pand. Daartoe is een ruimere bestemming dan de nu geldende bestemming 'Maatschappelijk' gewenst. Het gaat om een binnenstedelijke en goed ontsloten locatie. De ruimere functie is niet alleen gewenst om te voldoen aan de vraag naar woningen, maar ook om tot een ontwikkeling te komen die qua aard goed past binnen de directe omgeving waar het overgrote deel van de aanwezige bebouwing reeds een meer flexibele bestemming is toegekend. De ruimtelijke impact is beperkt, terwijl meer flexibiliteit bijdraagt aan de kwaliteit van de leefomgeving. De woningen passen binnen de woningbouwbehoefte van de gemeente Rotterdam (en daarmee ook de provincie). De ontwikkeling voldoet aan de ladder voor duurzame verstedelijking en past daarmee ook binnen het provinciaal beleid (zie ook § 2.4).

Omgevingsvisie Rotterdam

De Omgevingsvisie Rotterdam is vastgesteld op 2 december 2021 door de gemeenteraad van Rotterdam. De visie is een plan voor de fysieke leefomgeving en geeft weer hoe de stad er in de toekomst uit gaat zien, want Rotterdam verandert snel. De stad groeit en het aantal inwoners ook.

Met de fysieke leefomgeving wordt alles bedoeld dat nodig is om in de stad te kunnen leven, wonen, werken, studeren en recreëren. Daarbij is aandacht voor water, lucht, bodem, natuur, wegen en gebouwen. De visie heeft tot doel de stad ook op lange termijn sterk, veerkrachtig en toekomstbestendig te houden. Het realiseren van voldoende woningen, werkgelegenheid en voorzieningen is daarbij essentieel. De visie gaat daarbij niet specifiek in op individuele projecten.

Daarnaast bestaat de wens om de onbalans tussen wonen en werken in het centrum te vereffenen. Om dit te realiseren is verdichting van de binnenstad noodzakelijk, waarbij tevens voldaan kan worden aan de vraag naar centrumstedelijk wonen. Extra woningen in het centrum dragen daarnaast bij aan het draagvlak van voorzieningen en bedrijvigheid, maar leveren ook een essentiële bijdrage aan de gewenste levendigheid en diversiteit van het centrummilieu.

Rotterdamse Woonvisie - Een koers naar 2040 en acties voor de komende 5 jaar

Op 24 maart 2024 heeft de gemeenteraad de Rotterdamse Woonvisie vastgesteld. Rotterdam is een stad in beweging. Steeds meer mensen willen er wonen, werken en verblijven. Het realiseren van voldoende woningen, werkgelegenheid en voorzieningen is essentieel om deze trek naar de stad op te kunnen vangen. Daarnaast is het bieden van een fijn en betaalbaar thuis aan alle huidige inwoners minstens zo belangrijk. Steeds meer Rotterdammers hebben moeite om een betaalbare en passende woning te vinden. Om Rotterdammers meer perspectief te bieden op een betaalbare woning die past bij hun behoeften zullen er vooral meer woningen in het middensegment moeten komen. De absolute omvang van de sociale voorraad dient daarbij stabiel te worden gehouden. De Rotterdamse Woonvisie heeft twee onderdelen: de visie op het gebied van wonen met een doorkijk tot 2040 en een concreet uitvoeringsprogramma met maatregelen voor de komende 5 jaar.

Ambities 2040: een fijn en betaalbaar thuis voor iedereen

De ambities in de Woonvisie zijn:

1. Rotterdam is een betaalbare stad voor iedereen;
2. Rotterdam is een diverse en inclusieve stad: het streven is om wijken te creëren die de diversiteit van de wijk weerspiegelen, zodat iedereen er een thuis kan vinden en binnen dezelfde wijk kan doorstromen. Bovendien wordt ingezet op meer variatie op het gebied van gebouwen of blokken, met verschillende prijklassen, afmetingen, doelgroepen en met ruimtes voor ontmoeting.
3. Rotterdam als innovatieve woonstad, met lef: Dit uit zich in:
 - Nieuwe woonconcepten die inspelen op de veranderende bevolking met meer alleenstaanden en meer ouderen;
 - Nieuwe instrumenten die het goed functioneren van de woningmarkt bevorderen;
 - Bij nieuwbouw is altijd aandacht voor duurzaamheid, voorzieningen in de buurt, een aantrekkelijke openbare ruimte, voldoende groen, werkgelegenheid, en sociale

cohesie. Hoogwaardige architectuur en stedenbouw dragen bij aan de kwaliteit van de stad.

Acties voor de komende 5 jaar

Deze ambities komen samen in 4 pijlers die richtinggevend zijn voor de komende vijf jaar:

1. Meer en betaalbare woningen

Er wordt geprobeerd het absolute aantal sociale woningen stabiel te houden en het aantal woningen in het middensegment, voor zowel huur als koop wordt vergroot. De belangrijkste maatregelen:

- Per jaar wordt met de bouw van 3.500-4.000 woningen door nieuwbouw en tijdelijke woningen gestart. De stad wordt uitgedaagd om in de bestaande voorraad meer woonruimte te maken (denk aan optoppen en woningdelen).
- Er wordt bij nieuwbouw tot 2026 gestuurd op 55% betaalbare woningen (20% sociaal en 35% middensegment en vanaf 2026 op 65% betaalbare woningen (25% sociaal en 40% middensegment) en deze woningen zijn bedoeld voor mensen met een bijbehorend salaris.
- Er worden maatregelen genomen voor meer middensegment, door de inzet van koopinstrumenten en financiële middelen. Betaalbaarheid door gebruik te maken van zowel publieke als privaatrechtelijk instrumenten wordt geborgd.
- Er is aandacht voor de snelheid van bouwen van betaalbare woningen: er komt een nieuwe Rotterdamse Bouwwet, waarbij wordt geëxperimenteerd met flexibiliteit in regelgeving voor betaalbare woningen zonder de kwaliteit en de omgeving uit het oog te verliezen.

2. Toekomstbestendige en vitale wijken

3. Huisvesting en aandachtsgroepen

4. Betere positie op de woningmarkt

Duurzaamheidskompas

Rotterdam heeft een ambitieus klimaatprogramma vastgesteld. Om een bijdrage te kunnen leveren aan het klimaatprogramma van Rotterdam moet bij het ontwerp van gebouwen rekening worden gehouden met duurzaam bouwen-principes en de energieprestatie-eisen. Rotterdam streeft daarnaast naar een goede balans tussen sociale (people), ecologische (planet) en economische (profit) belangen bij het nemen van beslissingen en het uitvoeren van activiteiten. De gemeente heeft daartoe in september 2019 het Duurzaamheidskompas vastgesteld. Deze geeft richting, zet alle ambities op het gebied van duurzaamheid in Rotterdam op een rij en geeft een overzicht van alle relevante beleidsstukken. Het Duurzaamheidskompas is nadrukkelijk een 'levend' document dat regelmatig wordt geactualiseerd met nieuwe speerpunten. De doelstellingen van de gemeente op het gebied van duurzaamheid zijn onder te verdelen in vier ambities; de energietransitie, de transitie naar een circulaire economie en een gezonde en klimaatbestendige leefomgeving.

Binnenstad als city lounge, binnenstadsplan 2008-2020

Het is voor een grote stad als Rotterdam van belang om een aantrekkelijke binnenstad te hebben: een binnenstad met uitstraling en sfeer. Het gaat hierbij om de kwaliteit van de inrichting van de openbare ruimte, de afwikkeling van het autoverkeer, ruimte voor de voetganger en vooral om een goede invulling van de plinten van gebouwen. Culturele voorzieningen, evenementen en terrassen zijn hier onlosmakelijk mee verbonden. Deze geven de stad de sfeer die bewoners en bezoekers bindt. Ook voor het bedrijfsleven is de uitstraling van de binnenstad en de ontmoetingsfunctie belangrijk. Om hierin een kwaliteitsslag te

behalen heeft de gemeenteraad eind 2008 het binnenstadsplan 'Binnenstad als city lounge' vastgesteld.

Met betrekking tot Cool wordt gesteld, dat het gebied een substantiële bijdrage kan leveren aan de versterking van de woonfunctie in de Rotterdamse binnenstad. Daarbij is het wenselijk om meer woningen toe te voegen, waaronder ook nieuwe woonvormen.

Horecanota Rotterdam 2017-2021

In de Horecanota 2017-2021 staat de balans tussen levendigheid en een aantrekkelijk woon- en leefklimaat centraal. De nota beschrijft het instrumentarium dat hieraan invulling geeft. Gebiedsgericht werken, een verdere vereenvoudiging van het vergunningstelsel, verfijning van het handavingskader en stimulering van eigen initiatief door experimenten zijn hiervan de elementen. Hoewel de nota liep tot 2021, is een nieuwe nota pas eind 2023 beschikbaar. Vooralsnog blijft dit dus de geldende horecanota.

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

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

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

Conclusie

De beoogde functieverruiming zal een belangrijke bijdrage leveren aan de verdichtingsopgave met woningen en voorzieningen in de Rotterdamse binnenstad. Daarmee voldoet de ontwikkeling aan de doelstellingen uit de Omgevingsvisie, de Woonvisie en het

binnenstadsplan. De beoogde verruiming draagt tevens bij aan de doelstelling om het aantal centrumbewoners te verhogen en te voorzien in een toegankelijke begane grond met (openbare) functies, waardoor in dit deel van de stad meer levendigheid ontstaat.

2.4

Ladder voor duurzame verstedelijking

Op 1 juli 2017 is het besluit tot wijziging van het Besluit ruimtelijke ordening, in verband met de aanpassing van de ladder voor duurzame verstedelijking, in werking getreden. Met deze aanpassing zijn drie leden van artikel 3.1.6 van het Bro gewijzigd. In deze leden worden eisen gesteld aan de toelichting op een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt. Het nieuwe derde lid maakt het mogelijk dat bij bestemmingsplan kan worden bepaald dat de beschrijving van de behoefte aan een nieuwe stedelijke ontwikkeling wordt opgenomen in de toelichting van het wijzigings- of het uitwerkingsplan. Daarnaast is het begrip ‘actuele regionale behoefte’ vervangen door ‘behoefte’. De behoefte moet worden bepaald binnen het ruimtelijk verzorgingsgebied van de beoogde ontwikkeling.

Weliswaar betreft de beoogde verruiming van de bestemming geen ontwikkeling in de zin van nieuwbouw, toch maakt de extra flexibiliteit het wenselijk om te toetsen aan de ladder voor duurzame verstedelijking. Immers worden door de verruiming van de functies woningen mogelijk gemaakt en bestaat ook de mogelijkheid om een aantal andere functies dan de eerder benoemde maatschappelijke voorzieningen in het gebouw te vestigen.

De locatie bevindt zich binnen het stedelijk gebied van Rotterdam (zie § 3.2) en is reeds volledig bebouwd. Daardoor is geen sprake van nieuw ruimtebeslag. Tevens zijn op grond van de geldende bestemming ‘Maatschappelijk - 1’ veel van de beoogde functies reeds toegestaan. Met het toekennen van een nieuwe bestemming die inhoudelijk slechts beperkt af zal wijken van de bestemmingen zoals deze nu in het vigerende bestemmingsplan gelden voor de omliggende panden, wordt meer flexibiliteit geboden en is tevens de woonfuncties toegestaan. Het aantal woningen is daarbij gemaximeerd op 100.

Met de nieuwe bestemming wordt het mogelijk om eventueel beschikbare ruimtes op de begane grond ook in te zetten voor horeca, lichte bedrijfsactiviteiten, cultuur en ontspanning. Ook blijft het mogelijk om - net als in de huidige situatie – de begane grond in gebruik te nemen voor maatschappelijke voorzieningen. Dit betreffen functies van beperkte aard en passend binnen de zeer centrale ligging van het pand in het centrum van Rotterdam.

Dat er behoefte is aan de beoogde woningen blijkt uit de meest actuele provinciale Woningbehoefteraming (WBR2019). Deze prognose is bedoeld als “neutrale” kwantitatieve basis voor het provinciale woningbouwbeleid. Voor elke regio is berekend hoeveel extra woningen er nodig zijn, voor het huisvesten van nieuwe huishoudens. WBR2019 is een scenarioberekening van een demografisch model, waarbij (o.a.) wordt gerekend met ‘binnenlands migratiesaldo nul’ per gemeente. Op basis van deze raming blijkt de woningbouwproductie ten opzichte van de afgelopen jaren flink naar boven is bijgesteld. Uit de meest recente cijfers van het Centraal Bureau voor de Statistiek blijkt evenwel dat het uitgangspunt “binnenlands migratiesaldo nul” in Rotterdam niet opgaat; de groei van Rotterdam wordt immers voor een belangrijk deel óók veroorzaakt door de vestiging van mensen van buiten de stad. De vraag naar woningen is in werkelijkheid dan ook groter, vandaar dat in het Rotterdamse coalitieakkoord het opschroeven van de woningbouwproductie een belangrijk beleidsvoornemen is.

De ontwikkeling voldoet aan de ladder voor duurzame verstedelijking en past daarmee binnen het nationaal en provinciaal beleid.

3. BESCHRIJVING VAN HET PROJECT

In dit hoofdstuk wordt een beschrijving gegeven van de bestaande situatie, het huidige gebruik van de omgeving en wordt een beeld gegeven van de beoogde nieuwe situatie.

3.1 *Bestaande situatie*

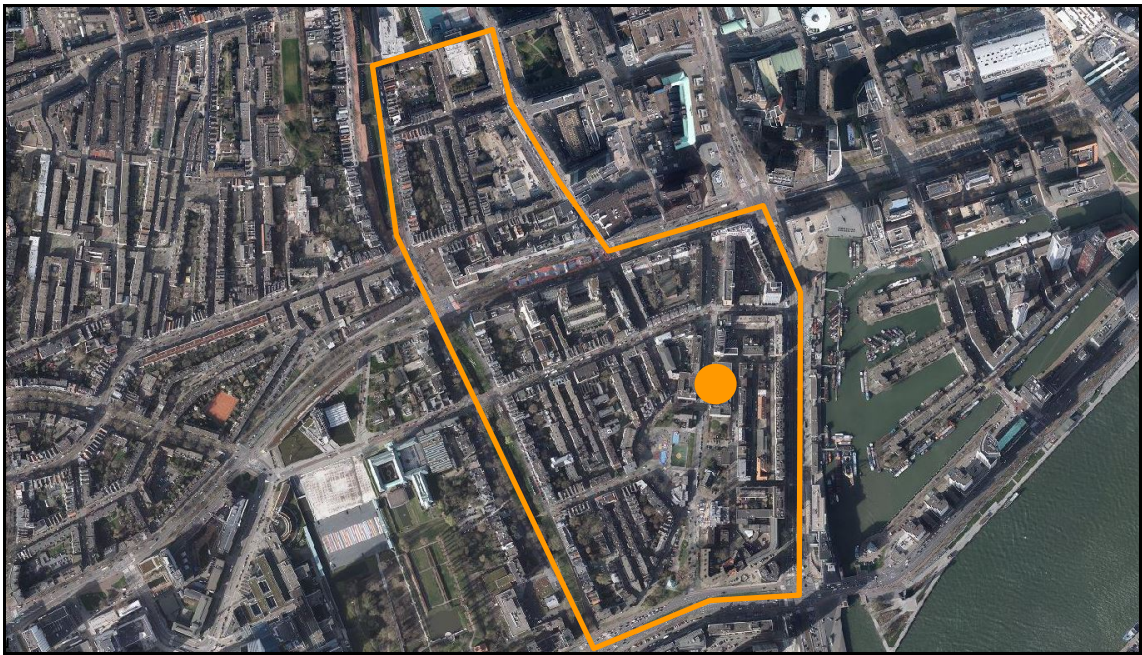
Cool behoorde tot circa 1850 tot het poldergebied dat zich uitstreckte tussen de Kruiskade en de Westzeedijk. Het gebied werd slechts door één weg doorsneden: de Binnenweg. Aan het begin van de 19^e eeuw ontstonden in het gebied, direct buiten de Coolveste, de eerste niet geplande stadsuitbreidingen. Door de aanleg van de Westersingel in 1860 maakte het gebied een sterke verstedelijking door. De Van Oldenbarneveltstraat, Witte de Withstraat en Kortenaerstraat werden haaks op de singel aangelegd. Langs de Westersingel (Mauritsweg en Eendrachtsweg) verscheen voornamelijk luxe woonbebouwing van grote aaneengeschaalde herenhuizen. De voornaamheid van de bebouwing nam af naar gelang de straten in het achterliggende gebied smaller werden. De smalle straten parallel aan de singel werden bebouwd met eind 19^e eeuwse revolutiebouw: smalle en diepe woonhuizen die onderdak boden aan grote arbeidersgezinnen. Op de begane grond vestigden zich kleine werkplaatsen en winkels.

Ondanks dat door het bombardement van 14 mei 1940 grote delen van Cool zijn verwoest, is een behoorlijk deel van de bebouwing van voor 1900 bewaard gebleven. Tezamen met de singels vormt Cool dan ook één van de weinige restanten van het 19^e eeuwse Rotterdam. Voor de verwoeste delen van Rotterdam werd een wederopbouwplan opgesteld, waarbij tevens de mogelijkheid werd aangegrepen om een modern en functioneel stadcentrum te realiseren en een goed functionerend verkeerssysteem. Langs de nieuwe stadsboulevard werd grootschalige bebouwing geprojecteerd als begeleiding van het brede profiel. Langs de Schiedamsedijk, in de vooroorlogse situatie aan twee zijden bebouwd, werden grote bouwblokken gerealiseerd. Deze vormen een stedenbouwkundige begeleiding van het "venster op de rivier", een visuele relatie tussen het hart van de stad en de rivier. De achterliggende straten werden voorzien van gemengde functies. Langs de Schiedamse Vest vestigden zich vooral stedelijke functies als het Oogziekenhuis, kantoren en kleine bedrijvigheid.

Met de stadsvernieuwing werd de voorlopig laatste laag aan Cool toegevoegd. In deze periode werd vooral de laat 19^e eeuwse woningbouw onder handen genomen. Een deel van de oorspronkelijke bebouwing is hierbij gesloopt en vervangen door nieuwe, veelal kleine, woningen in de sociale sector. De kenmerkende stedenbouwkundige structuur van Cool, bestaande uit rechte, nauwe straten met smalle, hoge panden, werd op een aantal plaatsen onderbroken met verspringingen in rooilijnen en variatie in de bebouwing. De kwaliteit van de bebouwing is in fysiek opzicht weliswaar vooruit gegaan, maar vanuit esthetisch opzicht vormen deze ingrepen weinig verbetering.

De wijk Cool valt qua functioneren min of meer in drie delen uiteen:

- het Mauritskwartier, het gebied ten noorden van de Westblaak: tussen Westblaak, Mauritsweg, Schouwburgplein en Karel Doormanstraat;
- het Witte de Withkwartier, het gebied ten zuiden van de Westblaak: tussen Westblaak, Eendrachtsweg, Schiedamse Vest en Vasteland;
- het Baankwartier: het gebied tussen Westblaak, Schiedamse Vest, Vasteland en Schiedamsedijk.



Afbeelding 3: De wijk Cool, de locatie van het Oogziekenhuis is aangeduid.

Het plangebied behoort tot het Baankwartier, waar - tezamen met het direct aansluitende Witte de Withkwartier - naast woningen ook diverse (bovenwijkse) voorzieningen aanwezig zijn, zoals een theater, horeca, scholen, kerken en voor nu dus nog het Oogziekenhuis Rotterdam. Toch wordt het gebied, ondanks zijn binnenstedelijke ligging, slecht doelgericht bezocht en wordt hier voornamelijk in relatief beperkte mate gewoond. De ontwikkelingen die nu gaande zijn zullen belangrijk bijdragen aan de woningdichtheid van het gebied en ook de herontwikkeling van het gebouw van het Oogziekenhuis zal daaraan bijdragen.

Het gebouw is ontworpen door architect Ad van der Steur en betreft na de oplevering in 1948 het grootste oogziekenhuis van Nederland. In 1955 werd het gebouw uitgebreid en in 2005 grootschalig gerenoveerd. In 2021 is het aangewezen als gemeentelijk monument.

Het gebouwde cultuurhistorische erfgoed is belangrijk voor de stad. Een cultuurhistorische verkenning, ofwel een onderzoek naar-, en waardering van de bestaande kenmerken van het



Afbeelding 4: Zicht op het gebouw van het Oogziekenhuis waar dit bestemmingsplan zich op richt.

gebouwde vanuit historische perspectief, is een instrument om cultuurhistorisch erfgoed in te zetten als afwegingsfactor bij gebiedsontwikkelingen. In 2008 is door het toenmalige college besloten om bij gebiedsontwikkelingen een cultuurhistorische verkenning (cv) te laten opstellen zodat er een cultuurhistorisch afwegingskader beschikbaar is. Daarnaast is ook besloten om cultuurhistorie structureel mee te nemen in de ruimtelijke planvorming (zoals bijvoorbeeld het bestemmingsplan). Dit besluit wordt versterkt door de kadernotitie "Cultuurhistorie in bestemmingsplannen: de Rotterdamse Aanpak" en de ambities die in de Erfgoedagenda Rotterdam 2017-2020 benoemd zijn. In dat kader zijn in 2020 de Cultuurhistorische Verkenningen "Cool-Zuid" en "Baankwartier" vastgesteld door B&W. De panden die in de cultuurhistorische verkenningen een beeldbepalende status hebben gekregen, hebben in het bestemmingsplan 'Cool' de dubbelbestemming Waarde - 'Cultuurhistorie 2' gekregen. Die dubbelbestemming is ook toegekend aan het Oogziekenhuis. In de zomer 2021 is de procedure om te komen tot een besluit over de aanwijzing als gemeentelijk monument van het Oogziekenhuis opgestart. In het kader van de aanwijzing is een omschrijving van de monumentale waarden van het Oogziekenhuis opgesteld die als uitgangspunt dient voor toekomstige veranderingen van het pand. Op 21 december 2021 heeft het college van B&W besloten tot de definitieve aanwijzing als gemeentelijk monument van het Oogziekenhuis. Hiermee is bij toekomstige ontwikkelingen de Erfgoedverordening Rotterdam 2020 van toepassing en is een voor ingrepen en wijzingen in het pand een omgevingsvergunning voor handelingen met gevolgen voor beschermde monumenten noodzakelijk.

Sinds het pand beschermd is als gemeentelijk monument en deze bescherming middels de Erfgoedverordening Rotterdam 2020 verder reikt dan de bescherming middels de dubbelbestemming 'Waarde - Cultuurhistorie 2', wordt deze regel in dit projectbestemmingsplan achterwegen gelaten.

3.2 Projectbeschrijving

Zoals aangegeven in § 1.4 betreft het een herontwikkeling van een reeds bestaand pand binnen het stedelijk gebied van Rotterdam. Daardoor is geen sprake van nieuw ruimtebeslag en heeft het bestemmingsplan uitsluitend tot doel het pand, in lijn met de meeste bestaande panden in dit deel van het centrum, flexibiliteit in gebruik toe te kennen. Omdat op dit moment nog geen sprake is van een concreet (bouw)plan tot herontwikkeling, wordt daar in dit bestemmingsplan ook niet nader op ingegaan. Voorlopig blijft het Oogziekenhuis op deze locatie in bedrijf, wat ook mogelijk is binnen de nieuwe bestemming.

De nieuwe bestemming heeft enkel tot doel dat na het vertrek van het Oogziekenhuis de mogelijkheid bestaat om het pand een binnen de omgeving passende nieuwe functie te geven. Het hoofddoel is daarbij de transformatie naar een woongebouw met een aantrekkelijke begane grond. Het aantal woningen is in de planregels gemaximeerd op 100.

Inhoudelijk is bestemming grotendeels overeenkomstig de bestemming 'Centrum - 2', zoals deze nu is opgenomen in het bestemmingsplan 'Cool' en geldt voor veel van de direct omliggende gebouwen. Omdat een aantal functies binnen die bestemming als ongewenst wordt beschouwd, is de bestemming op onderdelen aangepast en meer gespecificeerd. Een hotelbestemming is op deze locatie bijvoorbeeld niet gewenst en daarmee ook uitgesloten. Op de begane grond wordt ruimte geboden aan lichte horeca, werkruimtes cultuur en ontspanning. Ook is ruimte voor maatschappelijke voorzieningen, al zijn deze - net als in de huidige situatie - ook op de hoger gelegen verdiepingen toegestaan. Daartoe is gekozen omdat het oogziekenhuis voorlopig nog op deze locatie zal functioneren. De grootste wijziging ten

opzichte van de huidige bestemming van het pand, betreft de mogelijkheid tot realisatie van woningen.

Het bestemmingsplan vormt het juridisch-planologisch kader waaraan de bouwaanvraag tot herontwikkeling wordt getoetst. Daarnaast zal de gemeente ook op grond van een Nota van Uitgangspunten voorwaarden (kunnen) stellen. Dit in samenhang met welstandscriteria, beschermde monumentale waarden, beleidsbepalingen ten aanzien van bijvoorbeeld de toegestane en/of gewenste horecavoorzieningen en het parkeren (zie onderstaand).

Verkeer en parkeren

Voor de leefbaarheid en bereikbaarheid is het beperken van autogebruik en de parkeermogelijkheden gewenst. Daarom wordt maximaal ingezet op om andere vormen van mobiliteit. Voetganger en fietser krijgen in het centrum van de stad volop ruimte, met goede routes naar de OV-haltes. Verder word gestimuleerd om gebruik te maken van deelmobiliteit, waardoor het eigen autobezit wordt ontmoedigd. Afspraken over het parkeren en de daarbij behorende eisen ten aanzien van het aantal auto- en fietsparkeerplaatsen, vinden plaats in het kader van de toetsing van het bouwplan. Omdat daar op dit moment nog geen sprake van is, kan ook die toetsing nog niet plaatsvinden. Zoals gebruikelijk binnen bestemmingsplannen, omdat deze vaak vooruitlopend op een concreet initiatief worden vastgesteld, is daarom in de planregels een voorwaardelijke verplichting opgenomen. Deze waarborgt dat de toetsing van het bouwplan aan het op dat moment van toepassing zijnde beleid. Op dit moment betreft dat de 'Beleidsregeling Parkeernormen auto en fiets gemeente Rotterdam 2022' die op 1 januari 2022 in werking is getreden.

4. TOETSING AAN OMGEVINGSASPECTEN

In dit hoofdstuk worden de omgevingsaspecten behandeld die binnen de ruimtelijke ordening van belang zijn. Veel aandacht gaat daarbij uit naar de milieuaspecten, aangezien milieubeleid randvoorwaarden stelt aan ruimtelijke ontwikkelingen en primair is bedoeld om een zo optimaal mogelijke leefomgeving te realiseren.

4.1 Water

De watertoets is het hele proces van vroegtijdig informeren, adviseren, afwegen en uiteindelijk beoordelen van waterhuishoudkundige aspecten in ruimtelijke plannen en besluiten. Bij de watertoets worden de waterbeheerders actief betrokken bij besluitvormingsprocessen en water een duidelijke plek binnen de ruimtelijke ordening gegeven. Het project is gelegen in het beheersgebied van het Hoogheemraadschap Schieland en de Krimpenerwaard.

Uitgangspunt bij ruimtelijke ontwikkelingen is dat deze voldoen aan het waterbeleid. Dit is vastgelegd in diverse beleidsdocumenten van Europees (Europese Kaderrichtlijn Water (2000/60/EG) tot gemeentelijk niveau (Waterplan 2 & Rotterdams Weerwoord). Ook het hoogheemraadschap heeft zijn eigen beleid. Dit is vastgelegd in het Waterbeheerplan 2022-2027. Met dit beheerplan staat het hoogheemraadschap voor een doelmatig en duurzaam waterbeheer, in directe verbinding met de omgeving. Het hoogheemraadschap wil zijn kerntaken gezamenlijk uitvoeren met bedrijven, burgers, belangenorganisaties, mede-overheden en andere samenwerkingspartners in het beheergebied.

Huidig watersysteem

Het plangebied is gelegen in peilgebied GPG-178. Hier wordt een vast streefpeil gehanteerd van 2,40 meter beneden NAP (m-NAP). In het plangebied is geen oppervlaktewater aanwezig; de dichtstbijzijnde oppervlaktewateren betreffen de Westersingel en de Leuehaven. De Westersingel maakt hierbij onderdeel uit van het bemalingsdistrict 66. Bij een watertekort kan water vanuit de Rotteboezem via een persleiding in dit bemalingsdistrict worden gelaten. Het water stroomt dan zuidwaarts richting het gemaal Eendrachtsweg. Dit gemaal slaat het overtollige water uit op de Nieuwe Maas. Daarnaast assisteert het rioolgemaal Westersingel in die gevallen dat extra bemalingscapaciteit benodigd is.

Het rioolstelsel in het Baankwartier betreft een gemengd systeem. Dit betekent, dat het huishoudelijk afvalwater gezamenlijk met het hemelwater wordt afgevoerd naar de afvalwaterzuivering (AWZI). Voor het rioleringsdistrict 9, waar het plangebied deel van uitmaakt, is dit AWZI Dokhaven. Ten westen van het plangebied ligt in het Museumpark een ondergrondse waterberging. Bij hevige regenval kan hier maximaal 10.000 m³ (riool)water worden geborgen.

De dichtstbijzijnde waterkering in de omgeving van het plangebied betreft de secundaire waterkering ter plaatse van de Schiedamsedijk. De dichtstbijzijnde primaire waterkering betreft het ten zuiden van het plangebied gelegen 'Vasteland'. Deze kering maakt deel uit van een hoofdwaterkering op deltahoogte. De bijbehorende kern- en beschermingszones van beide keringen strekken zich niet tot het plangebied uit, waardoor vanuit de Keur van het hoogheemraadschap geen beperkingen gelden. Het plangebied ligt binnen dijkkring 14, die is gesitueerd langs de Nieuwe Maas. Deze ring kent een beschermingsniveau van 1 op 10.000 jaar; dit betekent dat de waterkering bescherming biedt tegen een extreem hoogwaterpeil dat gemiddeld genomen eens in de 10.000 jaar voorkomt. Bij een eventuele doorbraak van de

waterkering van de Nieuwe Maas zal een groot deel van Baankwartier onder water komen te staan. Ter plaatse van het plangebied zijn dan waterdieptes tot 2,0 meter mogelijk.

Wateropgave

Dit bestemmingsplan is erop gericht om een functieverruiming voor het pand Schiedamse Vest 180 mogelijk te maken. Deze functieverruiming leidt niet tot extra bouwmogelijkheden en daarmee niet tot een toename van het verhard oppervlak. Het treffen van compenserende maatregelen is daarmee niet aan de orde. Ook de wijze waarop het huidige pand op het rioolstelsel is aangesloten, blijft door de voorgenomen functieverruiming ongewijzigd.

Omdat de beoogde functieverruiming zich bevindt buiten de zoneringen van de waterkeringen, wordt de waterkerende functie van deze dijklichamen niet nadelig beïnvloed. Ook het aanvragen van een watervergunning is niet noodzakelijk.

Overleg met de waterbeheerder(s)

Rotterdam werkt in overleg met alle betrokken waterbeheerders aan een gemeenschappelijke procedurele en inhoudelijke invulling van de Watertoets en de waterparagraaf. Dit bestemmingsplan is in het kader van het wettelijk vooroverleg toegezonden aan het waterschap.

4.2

Milieuzonering

De Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) heeft in de uitgave “Bedrijven en Milieuzonering” een handreiking geboden voor het toepassen van milieuzonering in de ruimtelijke planvorming. In de volksmond spreekt men ook wel van “het groene boekje”. De milieuzonering zorgt ervoor dat nieuwe milieubelastende activiteiten (bijv. bedrijven) een passende locatie in de nabijheid van milieugevoelige functies (bijv. woningen) krijgen en dat milieugevoelige functies op een verantwoorde afstand van milieubelastende activiteiten gesitueerd worden.

Milieuzonering beperkt zich tot milieuaspecten met een ruimtelijke dimensie, te weten: geluid, geur, gevaar en stof. Daarnaast is milieuzonering gericht op nieuwe ontwikkelingen. Het is niet bedoeld voor het beoordelen van bestaande situaties waarbij gevestigde milieubelastende activiteiten en milieugevoelige functies op minder dan de richtafstand van elkaar staan. Met de handreiking kan worden bepaald wat de gewenste richtafstand is tussen de woningbouwlocatie en de bedrijven in de omgeving. Dit kan oplopen tot de maximale richtafstand voor bedrijven met milieucategorie 6 en die bedraagt 1.500 meter tot omgevingstype rustige woonwijk.

Vanwege de diversiteit aan functies wordt de omgeving van het plangebied aangemerkt als een 'gemengd gebied'. Rotterdam heeft de VNG-uitgave vertaald naar haar eigen situatie. Volgens deze systematiek wordt in een 'gemengde wijk' geen strikte scheiding tussen woon-, werk-, winkel- en verkeersgebieden aangehouden. In dergelijke gebieden zijn zelfs inrichtingen tot en met milieucategorie 3 toegestaan.

De reeds aanwezige mix aan functies wordt ook via van het bestemmingsplan “Cool” mogelijk gemaakt. Op grond van de VNG-uitgave geldt rondom deze functies een hindercontour. Met uitzondering van de Uniper-inrichting aan de 2^e Blekerhof gaat het in alle gevallen om ten hoogste categorie 2-inrichtingen. Dergelijke inrichtingen worden als passend in een gemengde wijk ervaren. Voor de toekomstige woningen geldt dan ook, dat ter plaatse sprake is van een

acceptabel woon- en leefklimaat. De vergunde rechten van deze inrichtingen worden door het voornemen niet belemmerd.

Voor wat betreft de Uniper-inrichting geldt, dat deze in het geldende bestemmingsplan “Cool” is voorzien van de maatbestemming “specifieke vorm van bedrijf – elektriciteitscentrale”. Voor april 2019 werd deze centrale vanwege het aspect ‘geluid’ nog aangemerkt als ‘grote lawaaimaker’, zodat ook sprake was van een gezoneerd industrieterrein. Het pand Schiedamse Vest 180 lag buiten de geluidscontour van het voormalige gezoneerde industrieterrein “Blekerhof”, op grond waarvan geconcludeerd kan worden dat het aspect ‘geluid’ niet leidt tot een aantasting van het woon- en leefklimaat ter plaatse van de beoogde woningen. Daarbij komt, dat de in de centrale aanwezige ketels niet meer gelijktijdig aangezet kunnen worden. Ook zijn de tijden waarop de centrale in werking is gewijzigd. Door deze in april 2019 doorgevoerde (technische) wijzigingen is geen sprake meer van een ‘grote lawaaimaker’. Dit betekent, dat voldaan moet worden aan de in de milieuvergunning vastgelegde geluidsnormen. Omdat tussen deze stadsverwarmingscentrale en het pand Schiedamse Vest 180 reeds meerdere woningen aanwezig zijn, bepalen deze bestaande woningen de milieuruimte van deze centrale. Door de beoogde woningen zal de vergunde bedrijfsruimte niet worden belemmerd en zal ter plaatse ook sprake zijn van een acceptabel woon- en leefklimaat.

Het thema 'milieuzonering' leidt niet tot belemmeringen voor de beoogde functieverruiming.

4.3 Geluid

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

Wegverkeerslawaaai

De beoogde functieverruiming maakt nieuwe geluidsgevoelige objecten mogelijk, namelijk woningen. Deze woningen liggen binnen de toetsingszone van de volgende zoneplichtige wegen: Blaak, Westblaak, Schiedamsdijk en Vasteland. Toetsing aan de grenswaarden uit de Wet geluidhinder is daarom noodzakelijk. Vandaar dat een akoestisch onderzoek¹ is uitgevoerd.

Uit de rekenresultaten blijkt, dat het wegverkeer (inclusief tram) op de genoemde wegen niet leidt tot een geluidsbelasting die de voorkeursgrenswaarde van 48 dB overschrijdt. De maximaal berekende geluidsbelasting bedraagt namelijk 46 dB.

Overige wettelijke geluidsbronnen

Het plangebied ligt niet binnen een toetsingszone van een zoneplichtige spoorweg of een gezoneerd industrieterrein. Ook de geluidscontouren van Rotterdam - The Hague Airport zijn niet over het plangebied gelegen. Het nestgeluid van afgemeerde schepen en het

¹ dBvision, Transformatie Oogziekenhuis; Akoestisch onderzoek geluid op gevels, oktober 2022, rapportnummer ADV088-01-003.

scheepvaartlawaai zijn gezien de afstand tot de Nieuwe Maas akoestisch niet relevant. Vandaar dat een nadere beschouwing van deze geluidsbronnen niet aan de orde is.

Niet-aan wetgeving gebonden geluidsbronnen

Ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening is ook onderzoek gedaan naar de invloed van andere relevante, maar niet-wettelijke geluidsbronnen binnen of in de directe omgeving van het plangebied. Voor het plangebied betreft dit het geluid afkomstig van omliggende 30 km/h-wegen (Schiedamse Vest, Schiedamsesingel, Baan en Blekerstraat), alsook het varende schepen op de Nieuwe Maas. Deze bronnen tellen naast de wettelijke bronnen (wegverkeers- en industrielawaai en het geluid van de horeca en terrassen) mee bij het bepalen van de uiteindelijke benodigde gevelisolatie. Uitgangspunt is dat binnen in de woningen niet meer dan 33 dB optreedt als gevolg van al deze bronnen samen. Dit sluit aan bij de toekomstige regelgeving onder de Omgevingswet en hierdoor is er sprake van een goed woon- en leefklimaat in de woningen.

Uit het uitgevoerde akoestisch onderzoek blijkt, dat de geluidsbelasting als gevolg van het scheepvaart op de Nieuwe Maas maximaal 48 dB bedraagt. Daarmee wordt de streefwaarde van 55 dB niet overschreden. De geluidsbelasting als gevolg van het wegverkeer op de omliggende 30 km/h-wegen bedraagt maximaal 58 dB.

Conclusie

De geluidsbelasting vanwege de onderzochte zoneplichtige wegen overschrijdt de voorkeursgrenswaarde van 48 dB niet. Vandaar dat het treffen van geluidsreducerende maatregelen en/of het verkrijgen van een ontheffing van de Wet geluidhinder niet noodzakelijk is. Wel is het wenselijk om bij een toekomstige transformatie van het Oogziekenhuis naar woningen rekening te houden met de geluidsbelasting als gevolg van de omliggende 30 km/h-wegen, bijvoorbeeld door de toepassing van zodanige gevelwering dat sprake is van een binnenniveau van ten hoogste 33 dB.

Op basis van het uitgevoerde akoestisch onderzoek wordt geconcludeerd, dat het aspect 'geluid' geen belemmering vormt voor de beoogde functieverruiming van het pand.

4.4 Luchtkwaliteit

Voor een aantal stoffen in de lucht gelden wettelijke grenswaarden die zijn vastgelegd in het hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer (de zogenaamde Wet luchtkwaliteit). De normen zijn gesteld ter bescherming van de gezondheid van de mens. De luchtkwaliteit dient in zijn algemeenheid, met uitzondering van de werkplek, bepaald te worden. Het ontstaan van nieuwe knelpunten moet worden voorkomen. De gemeente toetst daartoe nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen expliciet aan de normen uit de Wet luchtkwaliteit. Is de verwachting dat de ontwikkeling zal leiden tot overschrijding van de normen, dan wordt naar een zodanig (technisch en/of planologisch) alternatief gezocht dat wordt voldaan aan de normen.

Van bepaalde projecten met getalsmatige grenzen is vastgesteld dat deze 'niet in betekenende mate' (NIBM) bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze projecten kunnen zonder toetsing aan de luchtkwaliteitsnormen worden uitgevoerd. Een project draagt 'niet in betekenende mate' bij aan de luchtverontreiniging als de grens van 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie fijn stof en stikstofdioxide niet wordt overschreden. In de algemene maatregel van bestuur 'Niet in betekenende mate' (Besluit NIBM) en de ministeriële regeling (Regeling NIBM) zijn de uitvoeringsregels vastgelegd die betrekking hebben op het begrip NIBM.

Eén van de uitzonderingscategorieën in de Regeling NIBM betreft een woningbouwproject van maximaal 1.500 woningen bij één ontsluitingsweg. Het aantal woningen binnen het plangebied is gemaximeerd op 100. De beoogde functieverruiming valt daardoor onder één van de uitzonderingscategorieën uit de Regeling NIBM en wordt dan ook aangemerkt als een project dat niet in betekenende mate bijdraagt. Het uitvoeren van een luchtkwaliteitsonderzoek is niet noodzakelijk en het plan voldoet aan de Wet luchtkwaliteit.

Uit de monitoringstool van het NSL blijkt, dat de huidige NO₂-concentratie (jaar 2020) ter hoogte het dichtstbijzijnde rekenpunt (Schiedamse Vest) lager is dan 35 µg/m³. Dit geldt ook voor de PM₁₀-concentratie. Gesteld wordt, dat ter plaatse van het plangebied sprake is van een acceptabel woon- en leefklimaat. Nader onderzoek naar het aspect luchtkwaliteit is niet noodzakelijk.

4.5 Externe veiligheid

Binnen het externe veiligheidsbeleid wordt onderscheid gemaakt tussen plaatsgebonden risico en groepsrisico. Het plaatsgebonden risico zegt iets over de theoretische kans op overlijden op een bepaalde plaats voor een persoon die een jaar lang op die plaats zou staan. Hiervoor geldt dat een kans groter dan 1 op de miljoen per jaar (10⁻⁶/jaar) onacceptabel wordt geacht.

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

Uit het bestemmingsplan "Cool" blijkt, dat geen sprake is van:

- de aanwezigheid van LPG-vulpunten en daardoor ook geen transporten van LPG in de nabijheid plaatsvinden;
- andere transporten van gevaarlijke stoffen via weg, water of rail. Over de Nieuwe Maas worden gevaarlijke stoffen getransporteerd, echter bevindt deze transportroute zich op meer dan 200 meter van het plangebied;
- de aanwezigheid van een vliegveld;
- de aanwezigheid van ondergrondse leidingen met een druk van 20 bar of meer. Onder de Witte de Withstraat zijn enkele aardgastransportleidingen gelegen met een maximale werkdruk van 8 bar. De aanwezige zonering van 4 meter aan weerszijden van deze leidingen is daarbij voldoende;
- bedrijven in de directe nabije omgeving die een risicobron vormen.

Vandaar dat in het bestemmingsplan "Cool" is gesteld, dat nader onderzoek naar het aspect 'externe veiligheid' niet aan de orde is. Dit betekent, dat dit aspect ook voor de beoogde functieverruiming niet relevant is en dat nader onderzoek niet noodzakelijk is.

4.6 Bodem

Het wettelijk kader bij de bepaling van de mate en ernst van bodemverontreiniging wordt gevormd door de Wet bodembescherming (Wbb). Op grond van de mate en omvang van een verontreiniging in grond en/of grondwater wordt bepaald of, conform de Wbb, sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging. Hierop is de principiële noodzaak tot sanering gebaseerd. In de Wbb wordt op basis van risico's voor mens en ecosystemen vervolgens

onderscheid gemaakt tussen spoedeisende en niet spoedeisende sanering. Als een sanering spoedeisend is, dient hiermee binnen vier jaar aangevangen te worden. Wanneer geen sprake is van een spoedeisende sanering, kan deze worden uitgesteld totdat op de locatie een herinrichting en/of bestemmingswijziging aan de orde is.

Uit de Bodemkwaliteitskaart Rotterdam blijkt, dat het Baankwartier, tussen de Schiedamsedijk en de Schiedamse Vest, onderdeel uitmaakte van het oude Rotterdam dat tijdens het bombardement geheel is verwoest. Door alle ruimings- en herbouwactiviteiten is de bodem ingrijpend veranderd. In de Bodemkwaliteitskaart wordt dan ook gesteld, dat zowel de contactzone (de bovenste 1 meter) als de ondergrond naar verwachting licht verontreinigd zijn.

Om de daadwerkelijke bodemkwaliteit ter plaatse van het plangebied te bepalen, is het uitvoeren van een bodemonderzoek gewenst. Gezien het feit dat het pand Schiedamse Vest 180 momenteel in gebruik is als oogziekenhuis en dit pand het gehele plangebied beslaat, is het niet mogelijk om ter plaatse bodemonderzoek uit te voeren. Om toch enig inzicht te hebben in de milieuhygiënische bodemkwaliteit is ervoor gekozen om rondom het pand een oriënterend bodemonderzoek² uit te voeren.

Het veldonderzoek heeft plaatsgevonden in juni en juli 2022, waarbij rondom het plangebied in totaal 20 boringen zijn verricht. De diepte varieert hierbij van 1 tot 2 meter beneden maaiveld (m-mv). Eén boring is afgewerkt met een peilbuis ten behoeve van het grondwateronderzoek. Daarnaast zijn nog 14 proefgaten ten behoeve van het asbestonderzoek gezet.

Uit het uitgevoerde blijkt, dat rondom het plangebied sprake is van lichte tot sterke verontreinigingen met zware metalen en PAK. Deze verhoogde gehalten zijn veel voorkomend in de stedelijke ophooglaag ter plaatse van dit gebied. In het grondwater zijn maximaal licht verhoogde gehalten voor barium aangetoond. Dit betreft een natuurlijk verhoogde achtergrondgehalte. In de tuin ten zuiden van het plangebied is analytisch een gering gehalte aan asbest aangetoond. De gehalte blijft echter onder de norm voor nader onderzoek.

Gesteld wordt, dat een nader onderzoek naar de aangetroffen verhoogde gehalten voor metalen en/of PAK in de openbare ruimte / parkeerplaats niet is zinvol. Het betreft hier namelijk de openbare ruimte / parkeerplaats rondom het plangebied. Daarnaast zijn in het grondwater geen sterk verhoogde gehalten aangetoond. Zodoende kunnen in de huidige situatie humane, ecologische en verspreidingsrisico's worden uitgesloten, aangezien bijna de gehele locatie is verhard en er sprake is van immobiele parameters. Het is echter niet uitgesloten dat ter plaatse van de tuin ten zuiden van het plangebied sprake is van een (spoedeisend) geval van ernstige bodemverontreiniging. Hier zijn namelijk sterk verhoogde gehalten aangetoond voor lood, zink en PAK in de bovenste onbedekte meter. Momenteel wordt dan ook een nader onderzoek naar de omvang van deze verontreiniging uitgevoerd. Met dit bestemmingsplan wordt een functieverruiming voor het pand Schiedamse Vest 180 beoogd. Aangezien er nog geen concrete bouwplannen zijn en er dus ook geen bodemverstorende activiteiten plaatsvinden, vormt het aspect 'bodem' geen belemmering voor de beoogde functieverruiming.

² Verhoeven Milieutechniek, diverse oriënterende (bodem)onderzoeken Schiedamse Vest 160-180 en 160d te Rotterdam, augustus 2022, projectnummer B22.8588.

4.7 *Archeologie*

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

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

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

Archeologische verwachting

Volgens de Archeologische Waardenkaart Rotterdam ligt het plangebied in een zone met een zeer hoge archeologische verwachting. Deze verwachtingswaarde hangt samen met de historische stadsdriehoek van Rotterdam, waarbinnen het plangebied is gelegen. Daarnaast wordt verondersteld, dat onder de huidige 1^e Blekerhof het restant van een dijklichaam aanwezig kan zijn. Deze dijk kan dateren uit het begin van de bedijkingsgeschiedenis (circa 1200 na Christus).

Bescherming van de archeologische waarden

De beoogde functieverruiming leidt niet tot bodemverstorende activiteiten, waardoor het uitvoeren van een archeologisch onderzoek niet aan de orde is. Wel wordt ter bescherming van eventuele aanwezige archeologische waarden conform het bestemmingsplan "Cool" aan de gronden de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie' toegekend. Dit betekent, dat het uitvoeren van een archeologisch onderzoek noodzakelijk is, voor bouw- en graafwerkzaamheden die dieper reiken dan 1,5 meter beneden maaiveld en leiden tot een verstoringsoppervlak groter dan 100 m².

4.8 *Flora en fauna*

De Nederlandse natuurbescherming kent twee aspecten, te weten gebieds- en soortbescherming.

Gebiedsbescherming

Eén van de belangrijkste kaders voor gebiedsbescherming wordt sinds 1 januari 2017 gevormd door de Wet natuurbescherming. Deze wet regelt de bescherming van gebieden die als Natura 2000-gebied zijn aangewezen. Wanneer in of in de directe nabijheid van een dergelijk gebied een activiteit plaatsvindt die leidt tot nadelige gevolgen voor het natuurgebied, dan dient

hiervoor een vergunning te worden aangevraagd. Daarnaast bestaan gebieden die deel uitmaken van het Natuurnetwerk Nederland (voorheen Ecologische Hoofdstructuur); die gebieden worden beschermd via het ruimtelijk ordeningsrecht (Barro en/of provinciale structuurvisies).

Uit een uitgevoerd ecologische quickscan³ blijkt, dat het plangebied op ruime afstand (ruim 8,4 kilometer) van de dichtstbijzijnde Natura 2000-gebieden ligt. Door deze afstand zijn de meeste effecten op Natura 2000-gebieden op voorhand uit te sluiten. Emissie van stikstof kan echter ook op grotere afstand een aandachtspunt zijn. Uit een uitgevoerde AERIUS-berekening⁴ blijkt, dat de beoogde ontwikkeling zowel in de gebruiks- als de aanlegfase niet leidt tot een stikstofdepositie van meer dan 0,00 mol/ha/jaar. Daarmee heeft het project geen negatieve gevolgen voor de instandhoudingsdoelstellingen van de omringende Natura 2000-gebieden.

Het dichtstbijzijnde gebied dat toebehoort aan het Natuurnetwerk Nederland ligt op circa 4 kilometer afstand. Door de aard van de ingrepen (een gelijkaardig gebruik in de nieuwe situatie) en het feit dat in het zuidelijk deel van het plangebied geen ontwikkelingen zijn voorzien, zijn effecten op het Natuurnetwerk Nederland op voorhand uit te sluiten. Ook belangrijke weidevogelgebieden liggen op grote afstand (8,5 kilometer), waardoor deze gebieden niet nadelig worden beïnvloed.

Soortbescherming

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

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

Uit de eerder aangehaalde quickscan blijkt dat in het plangebied de volgende beschermde diersoorten verwacht worden c.q. aanwezig zijn:

- vleermuizen;
- vogels.

Hieronder wordt nader op deze diersoorten ingegaan. In het plangebied worden vanwege het ontbreken van een geschikt leefgebied andere diersoorten niet verwacht.

Vleermuizen

In de omgeving van het plangebied zijn diverse soorten vleermuizen waargenomen, waaronder de gewone dwergvleermuis, laatvlieger, rosse vleermuis en ruige dwergvleermuis. De meeste soorten zijn in meer of mindere mate gebouw bewonend. De aanwezige bebouwing is beoordeeld als toegankelijk en geschikt voor vleermuizen. Zo bevat het pand open stootvoegen, waardoor de spouw toegankelijk is. Gebaseerd op de bekende verspreidingsgegevens, de ligging van de plangebied in het stedelijk gebied en de type

³ Blom Ecologie, Quickscan Wet natuurbescherming Schiedamse Vest 160 en 180 te Rotterdam, december 2022, project 2022-0624.

⁴ Blom Ecologie, Notitie AERIUS Schiedamse Vest 160 en 180 te Rotterdam, augustus 2022 (revisie 9 februari 2023), project 2022-0624.

bebouwing is potentie voor verblijfplaatsen van de volgende vleermuissoorten aanwezig: gewone dwergvleermuis, ruige dwergvleermuis, laatvlieger en tweekleurige vleermuis. In het plangebied zijn geen bomen aangetroffen met voor vleermuizen geschikte holten.

Het plangebied heeft als foerageergebied enige betekenis. Door het vrij geringe oppervlak aan geschikt foerageergebied in relatie tot overig foerageergebied in de omgeving, wordt op voorhand gesteld dat geen sprake is van essentieel foerageergebied. Vliegroutes, waarbij slechts één structuur belangrijk is, ontbreken in het plangebied en/of de nabije omgeving. Negatieve effecten op de navigatie- en foeragemogelijkheden van vleermuizen zijn redelijkerwijs uit te sluiten.

Vogels

In / nabij het plangebied zijn tijdens het veldbezoek enkele algemeen voorkomende vogels waargenomen, zoals ekster, kleine mantelmeeuw, zilvermeeuw en zwarte kraai. De planlocatie voorziet in beperkt voedselaanbod en structuurrijke schuilgelegenheden voor algemene soorten. De bebouwing vormt voor algemene broedvogels zoals merel, duiven en kleine zangvogels geschikte nestlocaties. Omdat in de directe omgeving meer dan voldoende alternatieven voorhanden zijn, is geen sprake van jaarronde bescherming. Effecten worden voorkomen door de werkzaamheden buiten de broedperiode uit te voeren.

In de nabije omgeving zijn geen nestlocaties van jaarrond beschermde vogels bekend. Het pand is voor deze vogelsoorten ook ongeschikt als broedlocatie. De aanwezigheid van nesten van jaarrond beschermde vogelsoorten wordt dan ook uitgesloten.

Conclusie

Doordat de werkzaamheden beperkt van aard zijn, en preventief afdoende maatregelen kunnen worden getroffen (bijvoorbeeld door nestkasten op te hangen / in te bouwen), zijn over het algemeen géén negatieve effecten op strikter beschermde soorten te verwachten. Wel is het noodzakelijk om voorafgaand aan de transformatie (waarbij grootschalige geveelaanpassingen zijn voorzien) nader onderzoek naar vleermuizen uit te voeren, zodat het actueel gebruik van de bebouwing vastgesteld kan worden. Na uitvoer van dit aanvullende onderzoek kunnen indien noodzakelijk, gepaste maatregelen worden getroffen. In § 5.2 van de quickscan is onderbouwd dat het nog moeten uitvoeren van aanvullende ecologische onderzoeken de vaststelling van het bestemmingsplan niet in de weg staat. Het bestemmingsplan kan worden vastgesteld, omdat er redelijkerwijs aanknopingspunten bestaan voor het oordeel dat het soortenbeschermingsregime de planrealisatie toelaat (Raad van State, 2019, ECLI:NL:RVS:2019:1740). Gesteld wordt, dat de Wet natuurbescherming de beoogde functieverruiming van het Oogziekenhuis daarmee niet in de weg hoeft te staan.

4.9

Duurzaamheid

Duurzaamheid is onder andere zodanig bouwen, renoveren en beheren dat, gedurende de hele kringloop van het bouwwerk en de gebouwde omgeving, het milieu en de menselijke gezondheid zo min mogelijk negatieve effecten ondervinden. Het begrip duurzaamheid speelt op verschillende schaalniveaus een rol, zowel op het niveau van de stad, de wijk als het gebouw. Rotterdam heeft een ambitieus klimaatprogramma vastgesteld. Om een bijdrage te kunnen leveren aan het klimaatprogramma van Rotterdam moet bij het ontwerp van gebouwen rekening worden gehouden met duurzaam bouwen- principes en de energieprestatie eisen.

Rotterdam streeft daarnaast naar een goede balans tussen sociale (people), ecologische (planet) en economische (profit) belangen bij het nemen van beslissingen en het uitvoeren van

activiteiten. De stad streeft hierbij om als Rotterdam het inspirerende voorbeeld te zijn voor andere deltateden in de wereld die de duurzaamheidstransitie doormaken. Daarbij is het zogenaamde Programma Duurzaam 2015-2018 opgesteld, waarin drie overlappende ambities zijn opgenomen:

1. ambitie 1: groene, gezonde en toekomstbestendige stad;
2. ambitie 2: schonere energie tegen lagere kosten;
3. ambitie 3: sterke en innovatieve economie.

Met dit Programma Duurzaam wordt voor de periode 2015 – 2018 verder gegaan op de ingeslagen weg en wordt verder ingezet op innovatie en het experiment.

Met dit bestemmingsplan wordt een functieverruiming voor het pand Schiedamse Vest 180 beoogd. Aangezien er nog geen concrete bouwplannen zijn, is op dit moment ook nog niet duidelijk welke duurzaamheidsmaatregelen bij een eventuele transformatie van het pand (kunnen) worden genomen.

4.10

Besluit m.e.r.

Milieueffectrapportage (m.e.r.) is geregeld in hoofdstuk 7 van de Wet milieubeheer (Wm) en in het Besluit m.e.r. In artikel 7.2 Wm wordt het doorlopen van de m.e.r.-procedure gekoppeld aan bepaalde in het Besluit m.e.r. opgenomen plannen en besluiten die verbonden zijn aan de eveneens in het Besluit m.e.r. weergegeven activiteiten. Het Besluit m.e.r. bevat hiertoe bijlagen, waarbij vooral de onderdelen C en D van belang zijn. Onderdeel C bevat activiteiten, plannen en besluiten waarvoor het maken van een m.e.r. verplicht is. Activiteiten, plannen en besluiten waarvoor een m.e.r.-beoordeling benodigd is, staan in onderdeel D. Voor beide onderdelen wordt per activiteit de drempelwaarden beschreven.

Voor deze ruimtelijke onderbouwing is gekeken naar activiteiten die een m.e.r.- (beoordelings)plicht kennen. Hierbij is één activiteit gevonden die mogelijk m.e.r.- (beoordelings)plichtig is, te weten:

- D11.2: de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen, bij een oppervlakte van 100 hectare of meer aaneengesloten gebied en dat 2.000 woningen of meer omvat of een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² of meer betreft.

Met dit bestemmingsplan wordt een functieverruiming van het pand Schiedamse Vest 180 beoogd, waarbij de bouwmogelijkheden ter plaatse ongewijzigd blijven. In de planregels is het aantal woningen bovendien gemaximeerd op 100. Aanzienlijk minder dus dan 2.000, waardoor deze functieverruiming onder de in onderdeel D11.2 genoemde drempelwaarde blijft. Met dit bestemmingsplan wordt dan ook geen nieuwe stedelijk ontwikkeling (zoals bedoeld in bijlage 1 van het Besluit m.e.r.) of andere m.e.r.-beoordelingsplichtige activiteit mogelijk gemaakt. Er is daarom geen vormvrije m.e.r.-beoordeling nodig, en er hoeft geen m.e.r.-beoordelingsbesluit te worden vastgesteld. Ondanks de functieverandering van de gebouwen treden er geen effecten op voor de omgeving anders dan in de bestaande situatie. De gebouwen vervulden de maatschappelijke functie van het Oogziekenhuis. Na transformatie krijgen de gebouwen woonfuncties en plinten met commerciële en maatschappelijke functies. In de omgeving zijn al woningen en bedrijven met commerciële en maatschappelijke functies aanwezig. De impact van de toe te voegen woningen en bedrijven zal ongeveer gelijk zijn met de huidige situatie. Het ziekenhuis had ook al een verkeer aantrekkende werking voor medewerkers en cliënten, de woningen en bedrijven zullen dat ook hebben.

5. JURIDISCHE ASPECTEN

5.1 *Inleiding*

Het bestemmingsplan bestaat uit juridisch bindende regels en een verbeelding met daarbij een toelichting. De regels bevatten het juridische instrumentarium voor het gebruik van de gronden, de toegelaten bebouwing en het gebruik van de op te richten en/of aanwezige bebouwing. Op de verbeelding zijn de bestemmingen in beeld gebracht. Samen met de regels is dit het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan. De toelichting heeft geen bindende werking, maar vervult een belangrijke rol voor de onderbouwing van het plan en de uitleg van de planregels.

5.2 *De opzet van de planregels*

De regels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken:

- Inleidende regels;
- Bestemmingsregels;
- Algemene regels;
- Overgangs- en slotregels.

Inleidende regels

In de inleidende regels staan de algemene bepalingen die nodig zijn om de overige regels goed te kunnen hanteren. De begripsbepalingen (art. 1) bevatten uitleg van de in het plan gebruikte begrippen die niet tot de algemeen bekend veronderstelde begrippen gerekend worden. De wijze van meten (art. 2) bevat technische regelingen met betrekking tot het bepalen van hoogtes, oppervlaktes etc.

Bestemmingsregels

De bestemmingen beginnen telkens met een bestemmingsomschrijving, waarin in algemene bewoordingen wordt aangegeven waarvoor de gronden, waaraan de desbetreffende bestemming is toegekend, mogen worden gebruikt. Deze omschrijving wordt gevolgd door een bepaling waarin staat aangegeven onder welke voorwaarden bebouwing van de gronden is toegestaan (bouwregels). Alle regels die op een bepaalde bestemming van toepassing zijn, worden zoveel mogelijk in de bestemmingsregels zelf geregeld. Op deze wijze wordt bij de digitale versie van het plan bij het aanklikken op adres of bestemmingsvlak zo veel mogelijk informatie gegeven zonder dat er verder doorgeklikt hoeft te worden. In dit bestemmingsplan worden de volgende bestemmingen onderscheiden:

Enkelbestemmingen

Artikel 3 Centrum - 5

Dubbelbestemmingen

Artikel 4 Waarde - Archeologie

In het vervolg van deze paragraaf wordt per bestemming een nadere toelichting gegeven.

Artikel 3 Centrum – 5

Deze bestemming is van toepassing op het gehele plangebied en daarmee dus ook het gehele gebouw waarin het Oogziekenhuis nu gevestigd is. De bestemming is afgestemd op de deoverige 'Centrum'-bestemmingen in het bestemmingsplan 'Cool', maar op onderdelen aangescherpt (zo is bijvoorbeeld de hotelfunctie vervallen en is ook detailhandel uitgesloten). Het bestaande maatschappelijk gebruik op alle verdiepingen blijft behouden, aangezien het oogziekenhuis voorlopig nog moet kunnen functioneren. De nieuwe bestemming biedt vooral

meer flexibiliteit in gebruik. Zo is ook een woonfunctie toegevoegd (maximaal 100 woningen die mogelijk zijn op alle verdiepingen) en staat de bestemming het toe om eventueel beschikbare ruimtes op de begane grond te gebruiken voor horeca, werkruimtes, cultuur en ontspanning. Daarbij zijn bepalingen opgenomen voor het maximum b.v.o. per vestiging.

Op de verbeelding zijn diverse aanduidingen opgenomen waarnaar wordt verwezen. Zo zijn de maximale hoogtes bepaald en is sprake van een bouwvlak.

Artikel 4 Waarde - Archeologie

Het gehele plangebied is voorzien van een dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie'. Uitgangspunt is dat potentiële aanwezige archeologische waarden beschermd dienen te worden. Bij verstoringen van de bodem dient een archeologisch rapport te worden opgesteld alvorens met de verstorende activiteit begonnen kan worden. Concreet komt dit neer op een inventariserend veldonderzoek door middel van grondboringen. Dit geldt zowel voor bouwwerkzaamheden als voor overige werkzaamheden. Aan een te verlenen vergunning kunnen voorwaarden verbonden worden. Archeologisch onderzoek is noodzakelijk bij bodemverstorende activiteiten die dieper reiken dan 1,5 meter beneden maaiveld en die tevens een terreinoppervlakte van meer dan 100 m² beslaan..

Algemene regels

Dit hoofdstuk bevat vijf algemene regels.

Artikel 5 Anti-dubbeltelregel

De anti-dubbeltelregel moet op grond van het Besluit ruimtelijke ordening worden opgenomen om bijvoorbeeld te voorkomen dat, wanneer volgens een bestemmingsplan bepaalde gebouwen en bouwwerken niet meer dan een bepaald deel van een bouwperceel mogen beslaan, het opengebleven terrein niet nog eens meetelt bij het toestaan van een ander gebouw of bouwwerk, waaraan een soortgelijke eis wordt gesteld.

Artikel 6 Algemene afwijkingsregels

Dit artikel bevat een aantal afwijkingsregels. Zo is een regeling opgenomen om van de toegestane bouwhoogte af te kunnen wijken ten behoeve van de realisatie van technische voorzieningen op het dak. De bouwhoogte kan in dit geval met 3 meter worden verhoogd. Tevens is een afwijkingsregel opgenomen, waarmee burgemeester en wethouders kunnen afwijken van de regels ten aanzien van de maximum toegestane bouwhoogte van een gebouw ten behoeve van een architectonisch verantwoorde afronding van de bovenste bouwlaag. De bouwhoogte kan in dat geval met 3 meter verhoogd worden. Verder biedt dit artikel de mogelijkheid om geringe afwijkingen toe te staan van begrenzingen, indien dit noodzakelijk is en geen nadelige gevolgen heeft voor de directe omgeving. De afwijking mag hierbij niet meer dan 1 meter bedragen en waarbij belangen van derden niet worden geschaad.

Artikel 7 Voorwaardelijke verplichting over parkeren

Op 1 juli 2018 zijn de stedenbouwkundige voorschriften uit de Bouwverordening 2010 van de gemeente Rotterdam, waaronder de voorschriften over parkeernormen, komen te vervallen. Dat betekent dat er vanaf dat moment niet meer getoetst kan worden aan die voorschriften en er dus geen parkeernormen meer gelden. Gelet daarop is beleid vastgesteld. Op dit moment geldt de 'Beleidsregeling Parkeernormen auto en fiets gemeente Rotterdam 2022'. Deze beleidsregeling geeft parkeernormen voor zowel auto's als fietsen.

Bij de omgevingsvergunning voor het bouwen of voor het gebruiken van gronden of bouwwerken wordt een parkeereis gesteld conform de gebiedsindeling die bij de beleidsregeling als bijlage is opgenomen. De parkeereis moet in beginsel volledig op eigen terrein worden opgelost. Er kunnen aanvullende voorwaarden worden gesteld, bijvoorbeeld ten aanzien van de inpassing van de parkeervoorzieningen in het gebouw of de omgeving, het laden en lossen etc. Van de parkeereis kan (geheel of gedeeltelijk) worden afgeweken. Tevens kan er vrijstelling van de parkeereis worden verleend. In de beleidsregeling wordt beschreven onder welke omstandigheden vrijstelling kan worden verleend.

Om aan het beleid te kunnen toetsen is in het bestemmingsplan een bepaling opgenomen waarin staat dat er alleen een omgevingsvergunning voor het bouwen of gebruiken van gronden of bouwwerken mag worden verleend als sprake is van voldoende parkeergelegenheid voor auto's en fietsen. De bepaling is vormgegeven als een zogenaamde "dynamische verwijzing". Dat wil zeggen dat er alleen wordt geregeld dat er voldoende parkeergelegenheid moet zijn voor fietsers en auto's conform het in de gemeente Rotterdam geldende parkeerbeleid. In de bepaling wordt niet expliciet verwezen naar de hiervoor genoemde beleidsregeling. Dat is een bewuste keuze want het beleid kan in de toekomst wijzigen. Om ook aan een eventuele wijziging van het beleid van de gemeente Rotterdam te toetsen, zonder dat het bestemmingsplan daarvoor aangepast moet worden, is de beleidsregeling niet expliciet genoemd of bijgevoegd.

Overgangs- en slotregels

In artikel 8 is het overgangsrecht vastgelegd in de vorm zoals in het Besluit ruimtelijke ordening is voorgeschreven. Als laatste artikel is de slotbepaling opgenomen, welke bepaling zowel de titel van het plan als de regels bevat.

6. UITVOERBAARHEID

6.1 *Financiële uitvoerbaarheid*

In artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is vastgelegd, dat inzicht gegeven moet worden in de (economische) uitvoerbaarheid van een project. Op grond van artikel 6.12 lid 1 Wro stelt de gemeenteraad een exploitatieplan vast voor gronden waarop een bij algemene maatregel van bestuur aangewezen bouwplan is voorgenomen. In artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is aangegeven wat onder een dergelijk bouwplan moet worden verstaan. In dit geval is sprake van een voorgenomen, waardoor op grond van Afdeling 6.4 Wro een exploitatieplan moet worden vastgesteld. Hiervan kan worden afgeweken wanneer anderszins in de grondexploitatiekosten wordt voorzien, bijvoorbeeld door een anterieure overeenkomst. Deze wordt tussen de gemeente en initiatiefnemer afgesloten, waarmee de gemeente enkel een kaderstellende en toetsende rol vervult. Gelet op het vorenstaande wordt geconcludeerd dat het project financieel uitvoerbaar is.

6.2 *Vooroverleg ex artikel 3.1.1. Bro*

Op grond van artikel 3.1.1. Bro dient bij de voorbereiding van een bestemmingsplan overleg plaats te vinden met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn. Het concept ontwerpbestemmingsplan is dan ook toegezonden aan de volgende partijen:

- Provincie Zuid-Holland;
- Ministerie van Infrastructuur en Milieu;
- Ministerie van Defensie;
- Ministerie van Economische Zaken, landbouw en Innovatie;
- Inspectie Leefomgeving en Transport;
- Metropoolregio Rotterdam-Den Haag;
- Rijkswaterstaat;
- Hoogheemraadschap van Schieland en de Krimpenerwaard;
- DCMR Milieudienst Rijnmond;
- Bureau voor Oudheidkundig Onderzoek Rotterdam (BOOR);
- Evides;
- Veiligheidsregio Rotterdam-Rijnmond (VRR);
- ProRail;
- Luchtverkeersleiding Nederland (LVNL);
- KPN Telecom;
- VWS Pipeline Control;
- Warmtebedrijf Rotterdam;
- Stedin;
- Gasunie.

Alleen het Hoogheemraadschap en de VRR hebben schriftelijk een formele reactie kenbaar gemaakt. Van de overige partijen is geen formele reactie ontvangen, waarmee wordt aangenomen dat zij met het voornemen kunnen instemmen.

Het Hoogheemraadschap heeft aangegeven dat geen van hun belangen wordt geschaad. Wel merken zij op dat nog verwezen wordt naar het Waterbeheerplan 2016-2021, maar dat dit inmiddels het Waterbeheerplan 2022-2027 is. Dit is inmiddels aangepast in de betreffende waterparagraaf. De VRR merkt op om rondom de te realiseren gebouwen zorg te dragen voor

toereikende bereikbaarheid en bluswatervoorzieningen, zodat hulpdiensten bij een incident adequaat kunnen optreden. Ook dient bij de verbouwing rekening te worden gehouden met de mogelijkheden tot zelfredzaamheid van aanwezigen in geval van een toxische wolk. Als deuren, ramen en ventilatieopeningen afsluitbaar zijn en het luchtverversingssysteem uitgeschakeld kan worden is een object geschikt om enkele uren in te schuilen. Beide aspecten worden meegenomen in de uitwerking van het bouwplan, zodra dit zich aandient. Het heeft op de ruimtelijke procedure geen invloed. Los van bouwkundige ingrepen vraagt de VRR zorg te dragen voor een goede voorlichting en instructie van de aanwezige personen, zodat men weet hoe te handelen tijdens een calamiteit door middel van de campagne “Goed voorbereid zijn heb je zelf in de hand”.

II REGELS

INHOUDSOPGAVE PLANREGELS

HOOFDSTUK 1 INLEIDENDE REGELS	45
Artikel 1 – Begrippen.....	45
Artikel 2 – Wijze van meten	48
HOOFDSTUK 2 BESTEMMINGSREGELS	49
Artikel 3 – Centrum - 5	49
Artikel 4 – Waarde - Archeologie	51
HOOFDSTUK 3 ALGEMENE REGELS	53
Artikel 5 – Antidubbelregel	53
Artikel 6 – Algemene afwijkingsregels	53
Artikel 7 – Voorwaardelijke verplichting over parkeren.....	53
HOOFDSTUK 4 OVERGANGS- EN SLOTREGELS	55
Artikel 8 – Overgangsrecht.....	55
Artikel 9 – Slotregel.....	55
1. BIJLAGE BIJ DE REGELS: LIJST VAN BEDRIJFSACTIVITEITEN	57

HOOFDSTUK 1 INLEIDENDE REGELS

Artikel 1 – Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

Plan

het bestemmingsplan "Schiedamse Vest 180" met identificatienummer NL.IMRO.0599.BP2201SchieVest-VA01 van de gemeente Rotterdam.

Bestemmingsplan

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

Verbeelding

de digitale plankaart.

Verdere begrippen in alfabetische volgorde:

Aanduiding

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

Archeologisch deskundige

het Bureau Oudheidkundig Onderzoek Rotterdam (BOOR) of een andere door het college van burgemeester en wethouders aan te wijzen deskundige.

Bebouwing

één of meer gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Bedrijven

de bedrijven genoemd in de bij deze regels behorende Staat van Bedrijfsactiviteiten.

Bestemmingsgrens

de grens van een bestemmingsvlak.

Bestemmingsvlak

een geometrisch bepaald vlak met een zelfde bestemming.

Bouwaanduidingen

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

Bouwen

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

Bouwwerk

een bouwkundige constructie van enige omvang die direct en duurzaam met de aarde is verbonden.

Bruto vloeroppervlak

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

Cultuur en ontspanning

voorzieningen op het gebied cultuur, sport, spel en ontspanning, zoals een creativiteitscentrum, dansschool, kookstudio, muziekschool, museum, wellness, fitnesscentrum en zwembad.

Detailhandel

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

Gebouw

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

Geluidsgevoelige objecten (in de zin van de Wet geluidhinder)

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

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

Hoog-risico biologisch laboratorium

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

Horeca

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

Kantoren

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

Maaiveld

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

Maatschappelijk

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

Milieudeskundige

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

NAP

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

Peil

- a. voor een bouwwerk op een perceel, waarvan de hoofdtoegang direct aan de weg grenst: de hoogte van de weg ter plaatse van de kruin van de weg;
- b. voor een bouwwerk op een perceel, waarvan de hoofdtoegang niet direct aan de weg grenst: de hoogte van het terrein ter hoogte van die hoofdtoegang bij voltooiing van de bouw.

Straatmeubilair

voorzieningen ten behoeve van de weggebruiker, zoals verkeersborden, straatverlichting, zitbanken en plantenbakken.

Uitstekende delen aan gebouwen

erkers, luifels, balkons, galerijen en dergelijke.

Vorgevel

de gevel van een gebouw of woning die als belangrijkste is aan te merken.

Wet geluidhinder

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

Artikel 2 – Wijze van meten

2.1 Meten

Bij de toepassing van deze planregels wordt als volgt gemeten:

- a. de goothoogte van een bouwwerk:
vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot c.q. de druiplijn, het boeibord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel.
- b. de bouwhoogte van een bouwwerk:
vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een overig bouwwerk met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes, en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen;
- c. de oppervlakte van een bouwwerk:
tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidingsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van een bouwwerk. Dakoverstekken, luifels, balkons en dergelijke worden hierbij niet meegeteld, mits zij niet verder uitsteken dan 0,5 meter;
- d. de afstand tussen gebouwen:
de kortste afstand tussen de buitenwerkse gevelvlakken van gebouwen.

2.2 Ondergeschikte bouwdelen

Bij de toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen worden ondergeschikte bouwdelen, als gevel- en kroonlijsten, luifels, balkons, dakgoten en overstekende daken buiten beschouwing gelaten, mits de overschrijding niet meer dan 0,5 meter bedraagt.

HOOFDSTUK 2 BESTEMMINGSREGELS

Artikel 3 – Centrum - 5

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor "Centrum - 5" aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. bedrijven t/m categorie 2 van de lijst van bedrijfsactiviteiten behorende bij deze regels, uitsluitend op de begane grond;
- b. horeca, uitsluitend op de begane grond;
- c. kantoren, uitsluitend op de begane grond;
- d. cultuur en ontspanning, uitsluitend op de begane grond;
- e. maatschappelijke voorzieningen, waaronder ook geluidgevoelige objecten, zowel op de begane grond als op de verdiepingen;
- f. wonen, zowel op de begane grond als op de verdiepingen;
- g. berg- en stallingsruimten die, behoudens de in- en uitgang, niet zichtbaar zijn in de voorgevel, alsmede tuin, ontsluitingswegen en -paden;
- h. parkeervoorzieningen (ondergronds, op de begane grond als op de verdiepingen), met dien verstande dat deze voorzieningen, behoudens de in- en uitgang, niet zichtbaar zijn in de voorgevel.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Algemeen

- a. Op de voor "Centrum - 5" bestemde gronden mag uitsluitend worden gebouwd ten behoeve van de in 3.1 genoemde functies;
- b. gebouwen dienen binnen het bouwvlak te worden gebouwd;
- c. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan de hoogte zoals met de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)' op de verbeelding is aangegeven.

3.3 Specifieke gebruiksregels

3.3.1 Maximum aantal woningen

het maximum aantal woningen mag niet meer bedragen dan 100.

3.3.2 Maximum oppervlakte functies

- a. het gezamenlijk bruto vloeroppervlak van de in 3.1 onder a tot en met d benoemde functies mag niet meer bedragen dan 2.150 m², met dien verstande dat:
 1. het gezamenlijke bruto vloeroppervlak van de in 3.1 onder a tot en met c benoemde functies niet meer bedragen dan 1.075 m²;
 2. het bruto vloeroppervlak per bedrijf als bedoeld in 3.1 onder a niet meer mag bedragen dan 150 m²;
 3. het bruto vloeroppervlak aan horeca als bedoeld in 3.1 onder b niet meer mag bedragen dan 200 m²;
 4. het bruto vloeroppervlak aan kantoren als bedoeld in 3.1 onder c niet meer mag bedragen dan 500 m².

- b. voorgevels van woningen die zijn gesitueerd op de begane grond dienen gericht te zijn op de zijde van de Baan.

3.3.3 *Aan-huis-gebonden beroep/bedrijf*

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

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

3.3.4 *Voorwaarden hogere waarden*

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

3.3.4 *Voorwaarden hoog risico biologische laboratoria*

Nieuwe hoog-risico biologische laboratoria zijn binnen de in 3.1 genoemde functies niet toegestaan.

3.4 *Afwijken van gebruiksregels*

3.4.1 *Afwijken ten behoeve van gebruik verdiepingen*

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 3.1 ten behoeve van het vestigen van een functie op de verdiepingen, met dien verstande dat deze functie bij een bestaand en toegestane functie op de begane grond behoort en uitbreiding op de begane grond financieel, stedenbouwkundig dan wel bouwtechnisch niet mogelijk is.

3.4.2 *Afwijken toegestane bedrijven*

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 3.1 en 3.3.1 terzake van de toegestane bedrijfsactiviteiten ten behoeve van andere bedrijfsactiviteiten dan die primair zijn toegelaten, welke - gehoord de milieudeskundige - daarmee naar aard en invloed op de omgeving gelijk te stellen zijn.

3.4.3 *Afwijken ten behoeve van nieuw hoog-risico biologisch laboratorium*

Burgemeester en wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 3.3.5; alvorens deze omgevingsvergunning te verlenen winnen burgemeester en wethouders schriftelijk advies in bij de VRR en de GGD, waarbij de VRR en GGD hun advies baseren op het ' Beleidskader hoog-risico biologische laboratoria Rotterdam-Rijnmond'.

Artikel 4 – Waarde - Archeologie

4.1 Bestemmingsomschrijving

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

4.2 Bouwregels

4.2.1 Algemeen

In het belang van de archeologische monumentenzorg dient de aanvrager van een omgevingsvergunning een rapport aan burgemeester en wethouders te overleggen van een archeologisch deskundige waarin de archeologische waarde van het terrein dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord, naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate is vastgesteld.

Deze bepaling heeft uitsluitend betrekking op aanvragen om omgevingsvergunning voor bouwwerken (waaronder begrepen het heien van heipalen en het slaan van damwanden) die een groter oppervlak hebben en tevens dieper reiken dan de oppervlakte- en dieptematen die genoemd zijn in 4.3.1.

4.2.2 Te verbinden regels aan omgevingsvergunning

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

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

4.3 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

4.3.1 Verbod

In het belang van de archeologische monumentenzorg is het verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders de hierna onder 4.3.2 genoemde werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren of te doen c.q. te laten uitvoeren die dieper reiken dan 1,5 meter beneden maaiveld en die tevens een terreinoppervlakte van meer dan 100 vierkante meter beslaan.

4.3.2 Betreffende werken c.q. werkzaamheden

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

- a. grondbewerkingen (van welke aard dan ook);
- b. het aanbrengen van diepwortelende beplantingen en/of bomen;
- c. het indrijven van voorwerpen in de bodem;
- d. het wijzigen van het maaiveldniveau door ontginnen, bodem verlagen, afgraven;

- e. het ingraven van ondergrondse kabels en leidingen en daarmee verband houdende constructies e.d.;
- f. het aanleggen van waterlopen of het vergraven van bestaande waterlopen.

4.3.3 Uitzonderingen

Het vergunningvereiste geldt niet voor bedoelde activiteiten gericht op het normale onderhoud en beheer van de betreffende gronden en welke in uitvoering waren ten tijde van inwerkingtreding van dit bestemmingsplan en evenmin voor bestaande weg- en leidingcunetten.

4.3.4 Voorwaarden verlening omgevingsvergunning

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

4.3.5 Te verbinden regels aan omgevingsvergunning

Aan een vergunning kunnen de volgende regels worden verbonden:

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

HOOFDSTUK 3 ALGEMENE REGELS

Artikel 5 – Antidubbelregel

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

Artikel 6 – Algemene afwijkingsregels

6.1 Afwijken van toegestane bouwhoogte ten behoeve van technische voorzieningen

Burgemeester en wethouders kunnen middels 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 3 meter bedraagt.

6.2 Afwijken van de maximaal toegestane bouwhoogte

Burgemeester en wethouders kunnen middels een omgevingsvergunning afwijken van de regels ten aanzien van de maximum toegestane bouwhoogte van een gebouw, mits de overschrijding niet meer bedraagt dan 3 meter, uitsluitend toe te passen ingeval extra bouwhoogte nodig is voor een verantwoorde afronding van de bovenste bouwlaag.

Artikel 7 – Voorwaardelijke verplichting over parkeren

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.

HOOFDSTUK 4 OVERGANGS- EN SLOTREGELS

Artikel 8 – Overgangsrecht

8.1 Overgangsrecht bouwwerken

8.1.1 Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,

- a. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
- b. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.

8.1.2 Burgemeester en wethouders kunnen éénmalig afwijken van het bepaalde in 8.1.1 voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het eerste lid met maximaal 10%.

8.1.3 Het bepaalde in 8.1.1 is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

8.2 Overgangsrecht gebruik

8.2.1 Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.

8.2.2 Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in 8.2.1, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdige gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.

8.2.3 Indien het gebruik, bedoeld in 8.2.1, na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.

8.2.4 Het bepaalde in 8.2.1 is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

Artikel 9 – Slotregel

Deze regels worden aangehaald als: Regels van het bestemmingsplan “Schiedamse Vest 180”, gemeente Rotterdam.

1. BIJLAGE BIJ DE REGELS: LIJST VAN BEDRIJFSACTIVITEITEN

Lijst van gebruikte afkortingen in de Lijst van Bedrijfsactiviteiten

-	niet van toepassing of niet relevant
<	kleiner dan
>	groter dan
=	gelijk aan
Cat.	categorie
e.d.	en dergelijke
kl.	klasse
n.e.g.	niet eerder genoemd
o.c.	opslagcapaciteit
p.c.	productiecapaciteit
p.o.	productieoppervlak
b.o.	bedrijfsoppervlak
v.c.	verwerkingscapaciteit
u	uur
d	dag
w	week
j	jaar

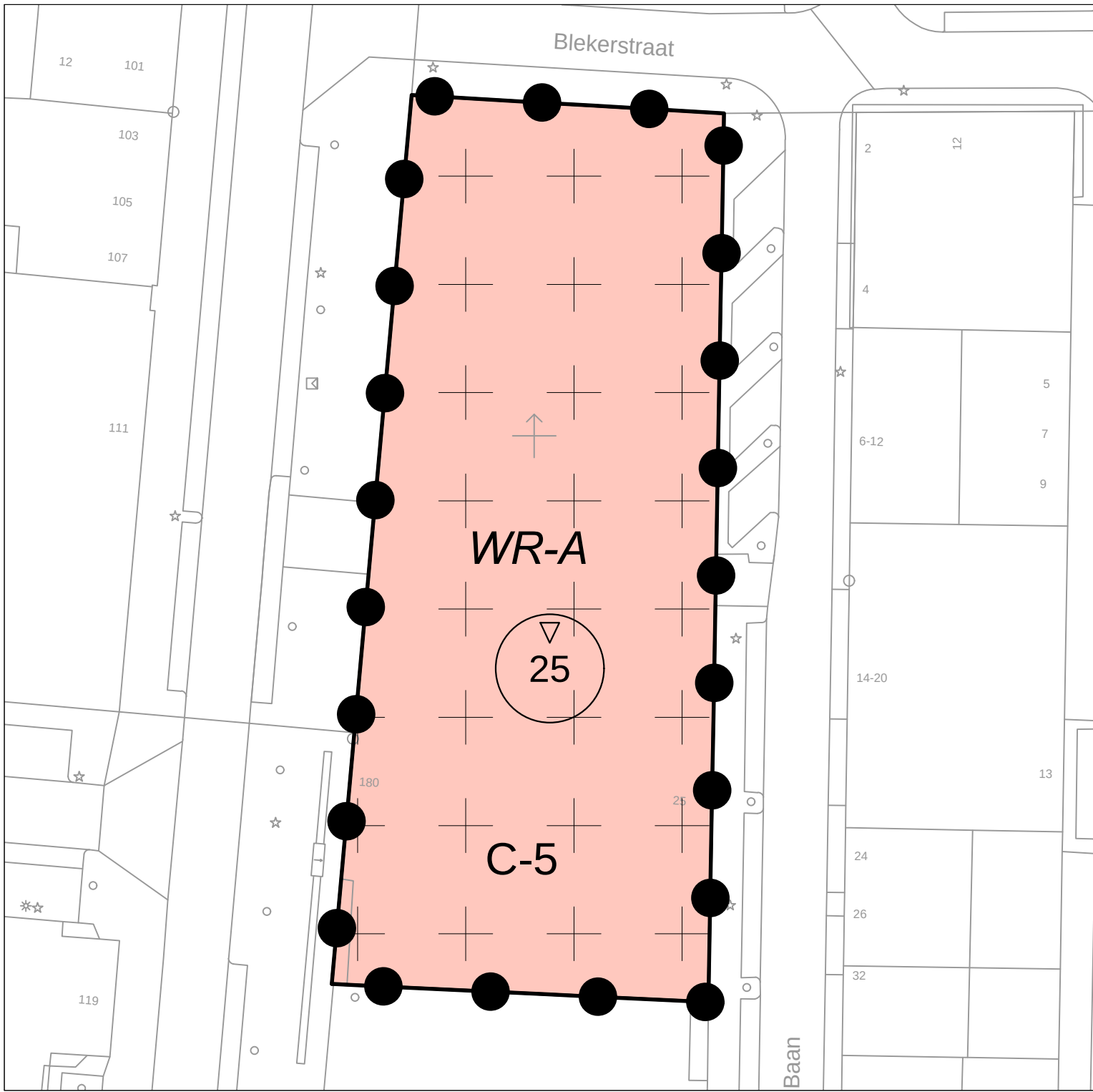
SBI-1993	SBI-2008		OMSCHRIJVING	
		nummer		CATEGORIE
15	10, 11	-	VERVAARDIGING VAN VOEDINGSMIDDELEN EN DRANKEN	
1551	1051	0	Zuivelprodukten fabrieken:	
1552	1052	2	- consumptie-ijsfabrieken: p.o. <= 200 m ²	2
1581	1071	0	Broodfabrieken, brood- en banketbakkerijen:	
1581	1071	1	- v.c. < 7500 kg meel/week, bij gebruik van charge-ovens	2
1584	10821	0	Verwerking cacaobonen en vervaardiging chocolade- en suikerwerk:	
1584	10821	3	- cacao- en chocoladefabrieken vervaardigen van chocoladewerken met p.o. <= 200 m ²	2
1584	10821	6	- suikerwerkfabrieken zonder suiker branden: p.o. <= 200 m ²	2
1593 t/m 1595	1102 t/m 1104		Vervaardiging van wijn, cider e.d.	2
18	14	-	VERVAARDIGING VAN KLEDING; BEREIDEN EN VERVEN VAN BONT	
182	141		Vervaardiging van kleding en -toebehoren (excl. van leer)	2
20	16	-	HOUTINDUSTRIE EN VERVAARDIGING ARTIKELEN VAN HOUT, RIET, KURK E.D.	
205	162902		Kurkwaren-, riet- en vlechtwerkfabrieken	2
22	58	-	UITGEVERIJEN, DRUKKERIJEN EN REPRODUKTIE VAN OPGENOMEN MEDIA	
221	581		Uitgeverijen (kantoren)	1
2222.6	18129		Kleine drukkerijen en kopieerinrichtingen	2
2223	1814	A	Grafische afwerking	1
2223	1814	B	Binderijen	2
2224	1813		Grafische reproductie en zetten	2
2225	1814		Overige grafische activiteiten	2
223	182		Reproductiebedrijven opgenomen media	1
24	20	-	VERVAARDIGING VAN CHEMISCHE PRODUCTEN	
2442	2120	0	Farmaceutische produktenfabrieken:	
2442	2120	2	- verbandmiddelenfabrieken	2
26	23	-	VERVAARDIGING VAN GLAS, AARDEWERK, CEMENT-, KALK- EN GIPSPRODUCTEN	
262, 263	232, 234	0	Aardewerkfabrieken:	
262, 263	232, 234	1	- vermogen elektrische ovens totaal < 40 kW	2
30	26, 28, 33	-	VERVAARDIGING VAN KANTOORMACHINES EN COMPUTERS	
30	26, 28, 33	A	Kantoormachines- en computerfabrieken incl. reparatie	2
31	26, 27, 33	-	VERVAARDIGING VAN OVER. ELEKTR. MACHINES, APPARATEN EN BENODIGDH.	
316	293		Elektrotechnische industrie n.e.g.	2
33	26, 32, 33	-	VERVAARDIGING VAN MEDISCHE EN OPTISCHE APPARATEN EN INSTRUMENTEN	
33	26, 32, 33	A	Fabrieken voor medische en optische apparaten en instrumenten e.d. incl. reparatie	2
36	31	-	VERVAARDIGING VAN MEUBELS EN OVERIGE GOEDEREN N.E.G.	
361	9524	2	Meubelstofeerderijen b.o. < 200 m ²	1
362	321		Fabricage van munten, sieraden e.d.	2
363	322		Muziekinstrumentenfabrieken	2
3663.1	32991		Sociale werkvoorziening	2
40	35	-	PRODUKTIE EN DISTRIB. VAN STROOM, AARDGAS, STOOM EN WARM WATER	
40	35	C0	Elektriciteitsdistributiebedrijven, met transformatorvermogen:	

40	35	C1	- < 10 MVA	2
40	35	D0	Gasdistributiebedrijven:	
40	35	D3	- gas: reduceer-, compressor-, meet- en regelinst. Cat. A	1
40	35	D4	- gasdrukregel- en meetruimten (kasten en gebouwen), cat. B en C	2
40	35	E0	Warmtevoorzieningsinstallaties, gasgestookt:	
40	35	E2	- blokverwarming	2
41	36	-	WINNING EN DITRIBUTIE VAN WATER	
41	36	B0	Waterdistributiebedrijven met pompvermogen:	
41	36	B1	- < 1 MW	2
45	41, 42, 43	-	BOUWNIJVERHEID	
45	41, 42, 43	3	- aannemersbedrijven met werkplaats: b.o.< 1000 m ²	2
50	45, 47	-	HANDEL/REPARATIE VAN AUTO'S, MOTORFIETSEN; BENZINESERVICESTATIONS	
501, 502, 504	451, 452, 454		Handel in auto's en motorfietsen, reparatie- en servicebedrijven	2
5020.4	45204	B	Autobeklederijen	1
5020.5	45205		Autowasserijen	2
503, 504	453		Handel in auto- en motorfietsonderdelen en -accessoires	2
505	473	0	Benzineservicestations:	
505	473	3	- zonder LPG	2
51	46	-	GROOTHANDEL EN HANDELSBEMIDDELING	
511	461		Handelsbemiddeling (kantoren)	1
5122	4622		Grth in bloemen en planten	2
5134	4634		Grth in dranken	2
5135	4635		Grth in tabaksprodukten	2
5136	4636		Grth in suiker, chocolade en suikerwerk	2
5137	4637		Grth in koffie, thee, cacao en specerijen	2
5138, 5139	4638, 4639		Grth in overige voedings- en genotmiddelen	2
514	464, 46733		Grth in overige consumentenartikelen	2
5153	4673	0	Grth in hout en bouwmaterialen:	
5153	4673	2	- algemeen: b.o. <= 2000 m ²	2
5153.4	46735	4	zand en grind:	
5153.4	46735	6	- algemeen: b.o. <= 200 m ²	2
5154	4674	0	Grth in ijzer- en metaalwaren en verwarmingsapparatuur:	
5154	4674	2	- algemeen: b.o. <= 2.000 m ²	2
5155.2	46752		Grth in kunstmeststoffen	2
5156	4676		Grth in overige intermediaire goederen	2
519	466, 469		Overige grth (bedrijfsmeubels, emballage, vakbenodigdheden e.d.)	2
52	47	-	DETAILHANDEL EN REPARATIE T.B.V. PARTICULIEREN	
527	952		Reparatie t.b.v. particulieren (excl. auto's en motorfietsen)	1
55	55	-		
55	55	-	LOGIES-, MAALTIJDEN- EN DRANKENVERSTREKKING	
5551	5629		Kantines	1
5552	562		Cateringbedrijven	2
60	49	-	VERVOER OVER LAND	
6022	493		Taxibedrijven	2
603	495		Pomp- en compressorstations van pijpleidingen	2
63	52	-	DIENSTVERLENING T.B.V. HET VERVOER	
6312	52109	B	Opslaggebouwen (verhuur opslagruimte)	2
6321	5221	1	Autoparkeerterreinen, parkeergarages	2
64	53	-	POST EN TELECOMMUNICATIE	
641	531, 532		Post- en koeriersdiensten	2
642	61	A	Telecommunicatiebedrijven	1
642	61	B0	zendinstallaties:	
642	61	B2	- FM en TV	1
642	61	B3	- GSM en UMTS-steunzenders (indien bouwvergunningplichtig)	1

71	77	-	VERHUUR VAN TRANSPORTMIDDELEN, MACHINES, ANDERE ROERENDE GOEDEREN	
711	7711		Personenautoverhuurbedrijven	2
714	772		Verhuurbedrijven voor roerende goederen n.e.g.	2
72	62	-	COMPUTERSERVICE- EN INFORMATIETECHNOLOGIE	
72	62	A	Computerservice- en informatietechnologie-bureau's e.d.	1
72	58, 63	B	Datacentra	2
74	63, 69tm71, 73, 74, 77, 78, 80tm82	-	OVERIGE ZAKELIJKE DIENSTVERLENING	
74	63, 69tm71, 73, 74, 77, 78, 80tm82	A	Overige zakelijke dienstverlening: kantoren	1
7481.3	74203		Foto- en filmontwikkelcentrales	2
7484.4	82992		Veilingen voor huisraad, kunst e.d.	1
90	37, 38, 39	-	MILIEUDIENSTVERLENING	
9001	3700	B	rioolgemalen	2
9002.2	382	A0	Afvalverwerkingsbedrijven:	
9002.2	382	A7	- verwerking fotochemisch en galvano-afval	2

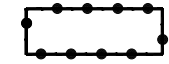
III. BIJLAGEN (APART BIJGEVOEGD)

IV VERBEEELDING

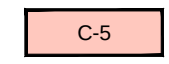


VERKLARING

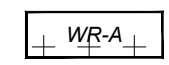
Plangebied

 Schiedamse Vest 180

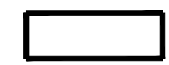
Enkelbestemmingen

 C-5 Centrum - 5

Dubbelbestemmingen

 WR-A Waarde - Archeologie

Bouwvlakken

 bouwvlak

Maatvoeringen

 25 maximum bouwhoogte (m)

project:
Schiedamse Vest 180

gemeente:
Rotterdam

fase:
Bestemmingsplan (vastgesteld)

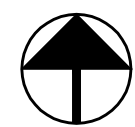
opdrachtgever:
Solsbury Hill BV

datum : 12 september 2024

schaal: 1 : 500

identificatienummer: NL.IMRO.0599.BP2201SchieVest-va01

ondergrond: NL.IMRO.0599.BP2201SchieVest-va01



 **BodG**
ruimtelijk advies

Postbus 6083
3002 AB Rotterdam
email: info@bodg.nl
tel: 06-48384580