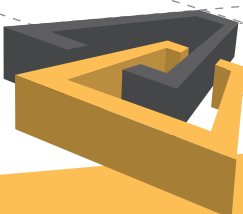


RUIMTELIJKE ONDERBOUWING

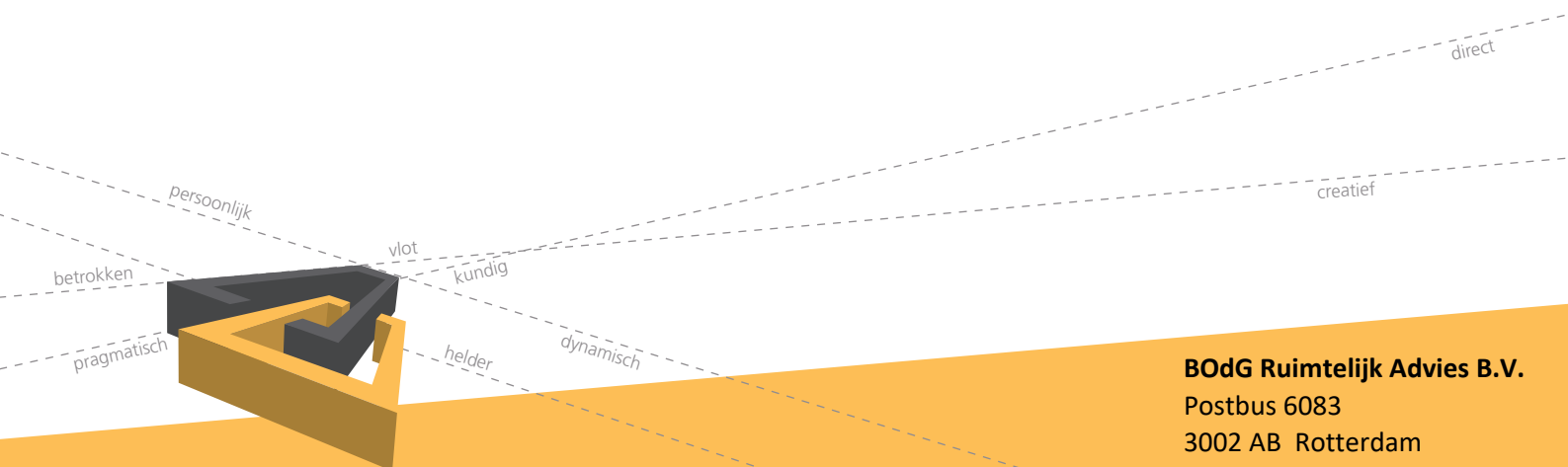
THE BAANTOWER, BAANKWARTIER



RUIMTELIJKE ONDERBOUWING

THE BAANTOWER, BAANKWARTIER

Datum	27 juli 2020
In opdracht van	BAAN-aan B.V.



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

INHOUDSOPGAVE

1. INLEIDING.....	7
1.1 Inleiding	7
1.2 Aanleiding	7
1.3 Ligging en begrenzing	7
1.4 Vigerend bestemmingsplan	8
1.5 Afwijkingsprocedure	9
2. BELEIDSKADER.....	11
2.1 Nationaal beleid.....	11
2.2 Provinciaal beleid.....	11
2.3 Gemeentelijk beleid.....	14
2.4 Ladder voor duurzame verstedelijking	17
3. BESCHRIJVING VAN HET PROJECT	19
3.1 Bestaande situatie	19
3.2 Projectbeschrijving	21
4. TOETSING AAN OMGEVINGSASPECTEN.....	25
4.1 Water	25
4.2 Milieuzonering	26
4.3 Geluid.....	27
4.4 Luchtkwaliteit	29
4.5 Externe veiligheid	29
4.6 Bodem.....	30
4.7 Archeologie	30
4.8 Cultuurhistorie	31
4.9 Flora en fauna	32
4.10 Windhinder en bezonning	33
4.11 Duurzaamheid.....	35
4.12 Besluit m.e.r.....	35
5. UITVOERBAARHEID	37
5.1 Financiële uitvoerbaarheid	37
5.2 Vooroverleg	37
6. CONCLUSIE	39

1. INLEIDING

1.1 *Inleiding*

De stad Rotterdam is sterk in ontwikkeling en biedt kansen op het gebied van stedelijke woonkwaliteiten. In het Baankwartier, één van de eerste wederopbouw wijken, wordt hieraan ruimte geboden. Zo is de bouw van de Cooltoren gestart en staan diverse initiatieven op stapel om de herontwikkeling van het gebied vorm te geven. Ook The BaanTower zal daaraan bijdragen; de toren van ruim 150 meter hoog en 427 woningen zal bijdragen aan een divers aanbod van woningtypes en beschikken over een levendige begane grond (plint) waardoor ook op straatniveau een aangenaam verblijfsklimaat ontstaat. Het ontwerp voor The BaanTower sluit hierdoor aan bij de ambities voor de binnenstad van de stad Rotterdam.

1.2 *Aanleiding*

Het 'Baankwartier', gelegen tussen de Westblaak, Schiedamse Vest, Vasteland en Schiedamsedijk, wijkt qua karakter af van de overige deelgebieden binnen de wijk Cool. Ondanks de zeer centrale ligging, ontbreekt het hier aan de levendigheid die in het centrum van een grote stad verwacht mag worden. Om het gebied te kunnen transformeren naar een hoogwaardige binnenstedelijke locatie, zijn daarom in het geldende bestemmingsplan "Cool" diverse wijzigingsbevoegdheden opgenomen. Zo ook om ter plaatse van de beoogde BaanTower tot 150 meter hoog te mogen bouwen.

Hoewel de voorgenomen ontwikkeling materieel gezien past binnen de in het bestemmingsplan "Cool" opgenomen wijzigingsbevoegdheid en daarmee reeds als ruimtelijk aanvaardbaar is aangemerkt, wordt van de mogelijkheid om een wijzigingsprocedure te doorlopen geen gebruik gemaakt. Het voorliggende plan voor The BaanTower, dat ten opzichte van een eerder bouwplan (2019) is aangepast, wijkt namelijk op een enkel punt af van de gestelde wijzigingsvoorwaarden (zie § 1.4). Daarom is gekozen voor het toepassen van de afwijkingsbevoegdheid op grond van artikel 2.12, eerste lid sub a, onder 3 van de Wabo. Dit document bevat de onderbouwing dat het plan in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening.

1.3 *Ligging en begrenzing*

Het projectgebied bevindt zich in het gebied waarvoor in het geldende bestemmingsplan "Cool" diverse ontwikkelingen zijn voorzien. The BaanTower is beoogd op de plek waar de Hoornbrekersstraat en de Baan uitkomen op de Blekerstraat. Het betreft de huidige panden Baan 2 t/m 12 en Blekerstraat 12 en 20. Daarnaast behoren de panden Hoornbrekerstraat 5 t/m 9 bij het project, net als nummer 10 direct aan de overzijde van de Hoornbrekerstraat.



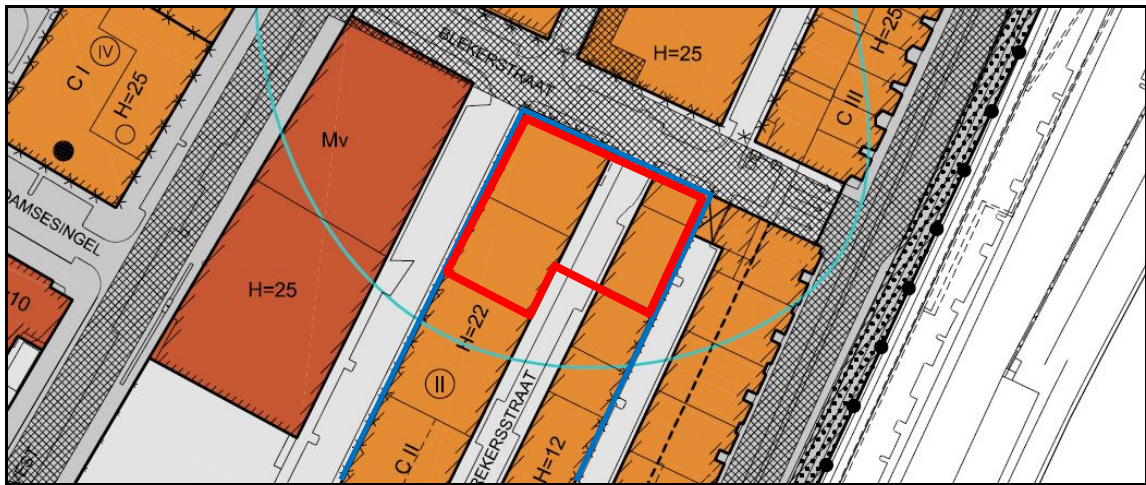
Afbeelding 1: Schematische weergaven ligging van het projectgebied.

1.4

Vigerend bestemmingsplan

Zoals aangegeven geldt voor de locatie op dit moment het bestemmingsplan "Cool", dat is vastgesteld op 5 november 2009 en op 2 november 2011 onherroepelijk is geworden. Het projectgebied is in dit bestemmingsplan voorzien van de bestemming 'Centrumdoeleinden II', waarbinnen wonen, bedrijven, maatschappelijke voorzieningen, winkels, hotels en kantoren zijn toegestaan. Tevens zijn daarbij behorende parkeergarages, berg- en stallingsruimten toegestaan, mits zij niet (behoudens de in- en uitgang) zichtbaar zijn in de voorgevel. Ook tuinen, ontsluitingswegen en -paden zijn binnen deze bestemming mogelijk.

Op de bij het bestemmingsplan behorende plankaart (zie afbeelding 2 voor een uitsnede), is aangegeven dat de bebouwing ter plaatse van het projectgebied niet hoger mag zijn dan 22 meter.



Afbeelding 2: Uitsnede plankaart "Cool" met daarop geprojecteerd het projectgebied (rood omkaderd) en een deel van Wijzigingsbevoegdheid II (blauw omkaderd).

Naast de hiervoor genoemde bestemmingen is voor de gehele locatie een regeling van kracht waarmee burgemeester en wethouders de bevoegdheid hebben om een grotere bouwhoogte toe te staan. Het betreft hier 'Wijzigingsbevoegdheid II', waarvoor in artikel 20 lid 1 sub a van de voorschriften van het bestemmingsplan "Cool" de volgende bepalingen zijn opgenomen:

Artikel 20 Wijziging van het plan

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd overeenkomstig het bepaalde in artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening het bestemmingsplan te wijzigen met inachtneming van hetgeen ter zake is opgemerkt in de toelichting bij het hoofdstuk milieu in paragraaf 6.3.6 onder het kopje Conclusie;

Voor wat betreft het met "**wijzigingsbevoegdheid II**" aangegeven gebied ten behoeve van een hogere bebouwing door voor de als "centrumvoorzieningen II" bestemde gebieden een hogere maximum-hoogte conform het in de toelichting opgenomen kaartje toe te staan wanneer wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

1. De ontwikkeling dient zich uit te strekken over de gehele diepte van het gebied tussen Baan en 1^e Blekerhof, waarbij de Hoornbrekersstraat bereikbaar moet blijven zolang er zich nog (hoofd)toegangen bevinden.
2. Bij nieuwbouw zijn er geen (hoofd)toegangen meer aan Hoornbrekersstraat.
3. Bij het ontwikkelen van een blok, moet vermeden worden dat er reststukken aan weerszijden overblijven die niet meer ontwikkeld zouden kunnen worden binnen de

- ambities van de stedenbouwkundige visie, zoals deze in de toelichting is verwoord.
4. Waar hoger wordt gebouwd dan 25 meter mag dit over een in noord-zuid richting aaneengesloten lengte van ten hoogste 30 meter en over een oppervlakte (footprint) van ten hoogste 700 m².
 5. Waar hoger wordt gebouwd dan 25 meter dient de onderlinge afstand tussen deze hogere bebouwing minimaal 20 meter te bedragen.
 6. Tot een hoogte van 25 meter moet ten minste 50% de functie wonen hebben en boven de 25 meter ten minste 75%.
 7. De begane grondlaag moet, voor zover grenzend aan de Baan, Blekerstraat en Ketelaarsstraat ten minste 4,5 meter hoog zijn.
 8. De functie parkeren is, behoudens de in- en uitgang, aan de straatzijde uitsluitend aan de 1^e Blekerhof toegestaan.
 9. De op de begane grond toegestane functies dienen kleinschalig te zijn, dat wil zeggen, niet groter dan 200 m² per vestiging.
 10. Op de begane grond van de Ketelaarsstraat zijn geen geluidsgevoelige functies toegestaan.
 11. Waar de bebouwing aan de Blekerstraat grenst, mag tot een hoogte van 35 meter slechts worden gebouwd met toepassing van een dove gevel aan de zijde van de Blekerstraat, indien sprake is van geluidsgevoelige functies en zolang de energiecentrale aanwezig is.
 12. Uit de resultaten van een windhinderonderzoek moet blijken dat het windklimaat in de openbare ruimte rond het gebouw niet onaanvaardbaar verslechtert.
 13. Wanneer hoger wordt gebouwd dan 90 meter, is een advies van de Luchtverkeersleiding Nederland noodzakelijk.

In de voorschriften van het bestemmingsplan is een verwijzing opgenomen naar een kaart in de toelichting waar wordt aangegeven dat hier gebouwd mag worden tot maximaal 150 meter hoog.

In het bestemmingsplan is met wijzigingsbevoegdheid een maximale hoogte van 150 meter mogelijk gemaakt om ook naar de toekomst toe flexibiliteit te bieden in een veranderende context.

Afbeelding 3: Uitsnede toelichting bestemmingsplan "Cool" met betrekking tot de hoogte (p.25).

1.5

Afwijkingsprocedure

Hoewel het geldende bestemmingsplan de realisatie van een gebouw met een hoogte van 150 meter reeds mogelijk maakt via een relatief eenvoudige *binnenplanse* wijzigingsbevoegdheid, wordt hiervan geen gebruik gemaakt. De redenen daarvoor zijn dat de bouwhoogte iets meer bedraagt dan 150 meter en dat niet wordt voldaan aan de in artikel 20 onder 11 beschreven voorwaarden (zie § 1.4). Zodoende wordt een procedure doorlopen op grond van artikel 2.12, eerste lid sub a, onder 3 van de Wabo (planologische afwijking). Hiervoor geldt de uitgebreide procedure, zoals beschreven in § 3.3 van de Wabo.

Het bouwplan is geheel gelegen binnen het bouwvlak, zoals opgenomen op de plankaart van het geldende bestemmingsplan "Cool" (met inachtneming van de overkraging over de Hoornbrekerstraat, waardoor daar op maaiveld feitelijk sprake blijft van een onbebouwde situatie). Ten aanzien van de *bouwregels* is het bouwplan in strijd met de in het bestemmingsplan vastgelegde bouwhoogte, omdat de dakrand 150,9 meter hoog wordt en een bovenop de toren te realiseren esthetische beëindiging ("de kroon") 157,4 meter. Daarnaast wordt de gevel aan de zijde van de Blekerstraat niet als een dove gevel uitgevoerd,

aangezien uit akoestisch onderzoek blijkt dat daartoe geen noodzaak meer bestaat. De gevraagde afwijking richt zich dan ook hoofdzakelijk op deze twee aspecten.

De aanvraag ten behoeve van de planologische afwijking is gelijktijdig aangevraagd met de omgevingsvergunning ten behoeve van de geplande bouwactiviteiten. Nadat de vergunning in werking is getreden, kan dan direct worden gestart met de bouw.

2. BELEIDSKADER

Zoals aangegeven is in het vigerende bestemmingsplan “Cool” reeds voorzien in een herontwikkeling ter plaatse van de nu beoogde BaanTower. In dit hoofdstuk worden de belangrijkste nu geldende beleidsstukken aangehaald.

2.1 *Nationaal beleid*

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte 2040 (2012)

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte 2040 (SVIR) vastgesteld. Deze visie vervangt de Nota Ruimte, de Structuurvisie Randstad 2040, de Nota Mobiliteit, de MobiliteitsAanpak en de Structuurvisie voor de Snelwegomgeving. Tevens vervangt de visie de ruimtelijke doelen en uitspraken in diverse documenten, zoals de agenda landschap, de agenda Vitaal Platteland en Pieken in de Delta. De SVIR geeft daarmee een totaalbeeld van het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid op Rijksniveau en is de ‘kapstok’ voor bestaand en nieuw Rijksbeleid met ruimtelijke consequenties.

Door vaststelling van de SVIR geldt voor de ruimtelijke ordening in brede zin dat een aanzienlijk deel van de Rijkstaken is gedecentraliseerd. Alleen voor een beperkt aantal onderwerpen wordt de bevoegdheid om algemene regels te stellen ingezet. Het gaat hierbij om nationale belangen, zoals kustfundament, grote rivieren en primaire waterkeringen, waarvoor kaderstellende uitspraken zijn opgenomen. Deze zijn zodanig geformuleerd, dat ze beperkingen stellen aan de ruimtelijke besluitvormingsmogelijkheden op lokaal niveau.

Aangezien een structuurvisie geen bindende werking heeft voor andere overheden dan de overheid die de visie heeft vastgesteld, zijn de nationale belangen uit de structuurvisie die juridische borging vragen geborgd in de Algemene Maatregel van Bestuur (AMvB) Ruimte. Deze AMvB wordt aangeduid als het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) en richt zich op doorwerking van nationale belangen in gemeentelijke bestemmingsplannen. Daarnaast zorgt de AMvB voor sturing en helderheid van deze belangen vooraf. De voorgenomen ontwikkeling heeft geen invloed op één van de onderwerpen van nationaal belang. De ontwikkeling is dan ook in overeenstemming met het Rijksbeleid. Wel is sprake van een 'ladder' voor duurzame verstedelijking (gebaseerd op de 'SER-ladder'). Deze ladder 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

Dit bestemmingsplan 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 SVIR.

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 en plannen, zoals het programma Ruimte en het programma

Mobiliteit, deel uit van het provinciale omgevingsbeleid. In de uitvoeringsprogramma's en plannen 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 20 februari 2019 vastgesteld door Provinciale Staten en per 1 april 2019 in werking getreden. Hierin is onder andere de Ladder voor duurzame verstedelijking juridisch geborgd. Verder worden regels gesteld ten aanzien van (nieuwe) functies. Afdeling 6.2 van de Omgevingsverordening heeft betrekking op bestemmingsplannen.

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 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 coulisselandschap is immers anders dan dat van een open veenweidepolder.

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

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

Met de realisatie van de beoogde woontoren wordt nadrukkelijk invulling gegeven aan de provinciale doelstelling om nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen te laten bijdragen aan het behoud en de versterking van bestaande stedelijke gebieden. Het centrumstedelijk wonen wordt geïntensiveerd en de herstructurering leidt tot een afname van verouderde bedrijfsruimte op een zeer centraal gelegen locatie binnen de bebouwingscontour uit de provinciale verordening. Daarnaast is de ontwikkeling voorzien in een gebied waar meerdere transformaties zijn voorzien. Dit draagt bij aan een duurzame verbetering van de omgevingskwaliteit. Ook sluit de ontwikkeling aan op de vraag naar woningen in het centrum van Rotterdam. Gesteld kan worden dat daarmee wordt voldaan aan de ladder voor duurzame verstedelijking (zie ook § 2.4) en dat het plan in overeenstemming is met het provinciaal beleid.

Stadsvisie Rotterdam 2030

De Stadsvisie Rotterdam 2030 is vastgesteld op 27 november 2007 door de gemeenteraad van Rotterdam. De stadsvisie is een ontwikkelingsstrategie voor de periode tot 2030 en heeft als missie te komen tot een sterke economie en een aantrekkelijke woonstad. Deze missie is uitgewerkt in een aantal kernbeslissingen op het gebied van wonen en economie.

Werkgelegenheid ontwikkelt zich namelijk alleen wanneer de stad een aantrekkelijk vestigingsklimaat vormt voor werknemers, met goede woningen, inclusief de bijbehorende voorzieningen en buitenruimten: complete woonmilieus die aansluiten bij de wensen van de woonconsumenten. In de binnenstad gaat om die reden extra aandacht uit naar de ontwikkeling van aantrekkelijke centrumstedelijke woonmilieus. Verdichting, bijzondere architectuur en herontwikkeling van erfgoed, worden daarbij ingezet als katalysator.

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.

Woonvisie Rotterdam, koers naar 2030, agenda tot 2020

De in december 2016 vastgestelde Woonvisie verwoordt de ambities om van Rotterdam een aantrekkelijke woonstad te maken voor iedereen. Centraal in de opgave staat het beantwoorden van de groeiende vraag naar wonen in Rotterdam. Onlosmakelijk daaraan verbonden is de noodzaak om een betere balans in de woningvoorraad te creëren, de kwaliteit van woningen en woonmilieus te versterken en te borgen dat het voor iedereen en op een dagelijkse basis goed wonen is in de stad. In de Woonvisie zijn drie hoofddoelen en daarbij horende prioriteiten gesteld:

- Meer aantrekkelijke woonmilieus realiseren door:
 - o de toenemende woningvraag van huishoudens met een modaal of hoger inkomen, sociale stijgers en young potentials te accommoderen;
 - o te zorgen voor een meer gedifferentieerd woningbestand in gebieden waar dit nu nog eenzijdig is en waar de kwaliteit van het wonen onder druk staat; en
 - o woonmilieus versterken, met een duidelijke profilering en aandacht voor kindvriendelijkheid.
- Zorgen voor een woningvoorraad met toekomstwaarde door:
 - o een goede woningkwaliteit te realiseren in de nieuwbouw en bestaande voorraad,
 - o ruimte voor tijdelijkheid, flexibiliteit, innovatie en experiment te bieden, en
 - o energiezuinig en milieuvriendelijk wonen te bevorderen.
- De basis op orde houden door:
 - o het borgen van voldoende aanbod van goedkope huurwoningen;
 - o betaalbaarheidsproblemen aan te pakken bij de bron en met toepassing van maatwerk,
 - o goed zelfstandig wonen voor iedereen mogelijk te maken,
 - o toe te zien op goed verhuurschap en een transparante woningmarkt, en
 - o woningeigenaren en bewoners aan te spreken op hun verantwoordelijkheid voor een ongestoord woongenot in en om de woning.

De Woonvisie is een visie op hoofdlijnen en doet geen gebiedsgerichte uitspraken. Het betreft tevens een instrumentele uitwerking van de Stadsvisie op het onderwerp wonen op de korte termijn. De Woonvisie richt zich op acties in de huidige woningmarkt, binnen de kaders van het collegeprogramma, om zo de ambitie van de Stadsvisie te helpen realiseren.

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. Onder meer door nieuwe woningen toe te voegen en bestaande woningen op te knappen. Daarbij is het wenselijk om meer koopwoningen toe te voegen, alsook nieuwe woonvormen. Het Baankwartier valt daarnaast in de hoogbouwzone.

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 handhavingskader en stimulering van eigen initiatief door experimenten zijn hiervan de elementen.

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.

Hoogbouwvisie 2019

Op 12 december 2019 is door de gemeenteraad de Hoogbouwvisie 2019 vastgesteld. Het betreft een actualisatie van het beleid dat werd vastgesteld op 16 maart 2011, waarbij een aantal gebieden is toegevoegd aan de bestaande zone. Uit deze visie volgt dat de noodzaak van verdere verdichting in Rotterdam onomstreden is. Alleen door verdere verdichting en hoogbouw kan aan de vraag naar de combinatie van woningen, openbare ruimte en kantoren tegemoet worden gekomen.

De visie geeft niet de exacte hoogbouwlocaties aan, maar vormt een toetsingskader waarbinnen naar hoogbouwlocaties kan worden gezocht. In bestemmingsplannen zullen deze locaties nader worden gedefinieerd en uitgewerkt. De locatie van The BaanTower is daarbij aangeduid als hoogbouwzone. In de visie wordt aangegeven dat aspecten als windhinder, bezonning, woonklimaat, bereikbaarheid, parkeren en inpassing in het bestaande stedelijk weefsel in de ruimtelijke besluitvorming moeten worden afgewogen. Met de Hoogbouwvisie 2019 wordt niet alleen op meer plekken hoogbouw mogelijk gemaakt, maar is ook een nieuw hoofdstuk toegevoegd aangaande het te realiseren gebouw zelf. Het tegengaan van ondermijnend gedrag en faciliteren van ontmoeting tussen bewoners staat hierbij centraal.

Welstandsnota Rotterdam

Op 11 oktober 2012 is Welstandsnota Rotterdam in werking getreden. Hierin is het welstandsbeleid vastgelegd; dit beleid is echter afhankelijk van de plek waar gebouwd gaat worden. Elk soort gebied heeft immers specifieke kenmerken en daardoor ook specifieke welstandsregels. In de koepelnota is dan ook onderscheid gemaakt in verschillende gebiedstypen.

Het projectgebied en omgeving valt binnen het welstandsniveau 'bijzonder' en het gebiedstype 'centrumgebied'. Het centrumgebied is een staalkaart van verschillende architectuurstijlen en handschriften uit verschillende perioden, en valt als 'huiskamer van stad en regio' onder het bijzondere welstandsniveau. In het centrumgebied richt welstand zich met name op twee belangrijke aspecten van de stad: enerzijds het omgaan met specifieke wederopbouw-architectuur en anderzijds de kwaliteit van het permanente veranderingsproces van opknappbeurt tot algehele transformatie. Ten aanzien van beide aspecten geldt, dat het welstandsbeleid is gericht op het voortbouwen op de aanwezige rijkdom en niet zozeer op het conserveren van het verleden, hoewel dat laatste wel deel kan uitmaken van het welstandsbeleid. De binnenstad bestaat uit verschillende deelgebieden die sterk van elkaar verschillen voor wat betreft ontstaan, ontwikkeling en huidig karakter. Het projectgebied maakt daarbij onderdeel uit van het deelgebied 'centrummix', waar bouwinitiatieven de gelaagdheid en transparantie van ensembles versterken en zijn afgestemd op de specifieke positie die het gebouw inneemt binnen het grotere geheel.

Conclusie

De beoogde ontwikkeling betreft een hoogstedelijk woningbouwproject waarmee een belangrijke bijdrage wordt geleverd aan de verdichtingsopgave met kwalitatief hoogwaardige woningen in de Rotterdamse binnenstad. De ontwikkeling biedt de mogelijkheid om mensen met hogere en modale inkomens voor de stad te behouden. Daarmee voldoet de ontwikkeling aan de doelstellingen uit de Stadvisie, de Woonvisie en het binnenstadsplan. De beoogde ontwikkeling draagt tevens bij aan de doelstelling om het aantal centrumbewoners te verhogen, waardoor in dit deel van de stad meer levendigheid ontstaat. Dit wordt bovendien versterkt door een aantrekkelijke invulling van de begane grond met een horecavestiging en terras, passend binnen het horecabeleid van Rotterdam. Verder is de beoogde bouwhoogte in lijn met de hoogbouwvisie.

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 is de beoogde ontwikkeling wat de functies betreft in overeenstemming met het thans geldende bestemmingsplan "Cool", doch de omvang van de ontwikkeling maakt het wenselijk om opnieuw te toetsen aan de ladder voor duurzame verstedelijking.

De voorgenomen ontwikkeling betreft de bouw van 427 woningen in het stedelijk gebied van Rotterdam (zie § 3.2). De locatie is reeds volledig bebouwd waardoor geen sprake is van nieuw ruimtebeslag. Tevens is op grond van het bestemmingsplan "Cool" het beoogde aantal woningen al toegestaan, aangezien binnen de geldende bestemming 'Centrumdoeleinden II' het aantal toegestane woningen niet is gelimiteerd. Het is dan ook de vraag of er sprake is van een stedelijke ontwikkeling zoals bedoeld in artikel 1.1.1 Bro. Dat behoefte is aan de beoogde woningen blijkt uit de meest actuele provinciale Woning-behoefteraming (WBR2019). Deze provinciale 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 dat binnen de regio Rotterdam in de periode 2020-2030 behoefte bestaat aan 44.630 nieuwe woningen, waarmee 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 opschrijven van de woningbouwproductie een belangrijk beleidsvoornemen is.

Zoals ook beschreven in § 1.4 blijft de bestemming "Centrumdoeleinden II" onverminderd van kracht. Daarmee zijn de binnen die bestemming beschreven commerciële functies reeds

toegestaan. Toetsing aan de ladder voor duurzame verstedelijking is daarmee niet aan de orde, immers worden deze ruimten gerealiseerd ter vervanging van reeds aanwezige commerciële ruimten. Gesteld wordt dat aan de ladder voor duurzame verstedelijking wordt voldaan. De herontwikkeling past dan ook 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 de beoogde nieuwe situatie.

3.1 *Bestaande situatie*

3.1.1 *De wijk Cool*

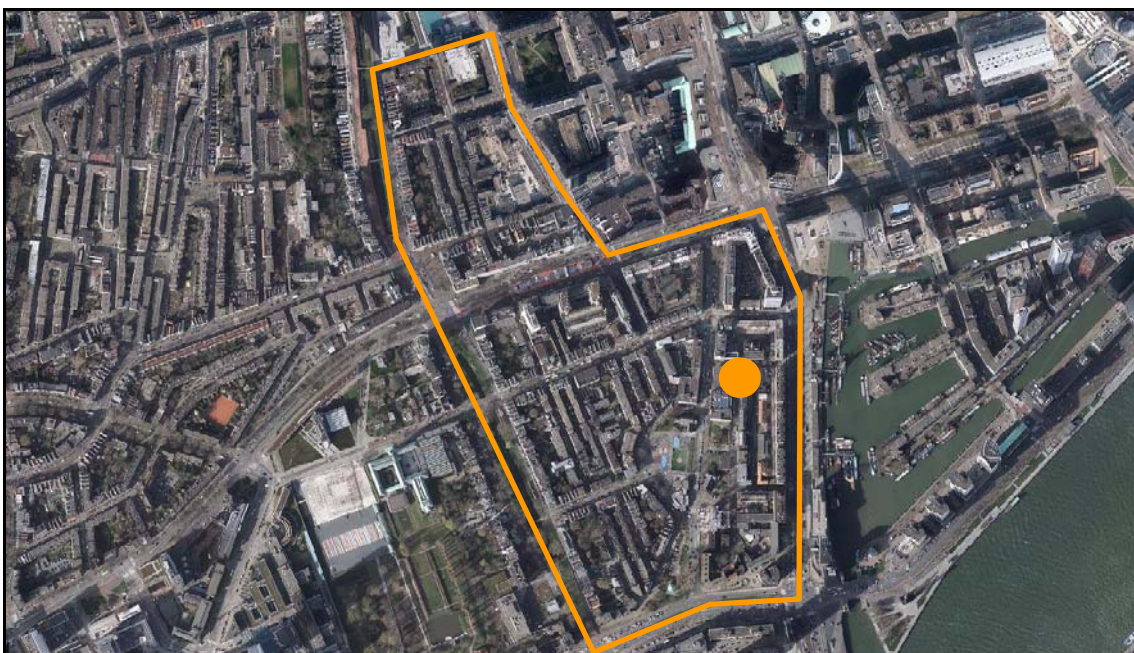
Cool behoorde tot circa 1850 tot het poldergebied dat zich uitstrekte tussen de Kruiskade en de Westzeedijk. Het gebied werd slechts door één weg doorsneden: de Binnenweg. Aan het begin van de 19^e eeuw ontstonden in het gebied, direct buiten de Coolveste, de eerste niet geplande stadsuitbreidingen. 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 verscheen voornamelijk luxe woonbebouwing van grote aaneengeschakelde 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 stadscentrum 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 rooijlijnen 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 4: De wijk Cool, locatie The BaanTower is aangeduid.

3.1.2

Het Baankwartier

Het projectgebied behoort tot het Baankwartier, dat qua karakter een totaal ander gebied is dan de overige deelgebieden van de wijk Cool. Aan de noordzijde van het Baankwartier, omgeving Schiedamse Vest en Schilderstraat, is de branchering vergelijkbaar met de Witte de Withstraat. De zuidkant wordt voornamelijk bepaald door woongebouwen. In het middengebied bevinden zich bedrijfs- en kantoorruimtes in het lage huursegment. De bedrijven worden hier afgewisseld door een enkel hotel of restaurant. Verder ademt dit gebied geen publiek karakter uit en kenmerkt het zich door zijn introverte karakter.



Afbeelding 5: Zicht op het Baankwartier vanuit het westen (projectgebied oranje omkaderd).

In het Baankwartier is een aantal bovenwijkse voorzieningen aanwezig, zoals het Oogziekenhuis Rotterdam, de GGD, een school voor doven en slechthorenden, de Waalse kerk en het Centrum voor Werk en Inkomen. Toch kent het gebied nauwelijks een publiek karakter, ondanks de centrumstedelijke ligging. De verbindingen met de omgeving zijn matig en programmatisch bevinden zich in het Baankwartier vrijwel geen publieke bestemmingen. Het gebied wordt daardoor slechts doelgericht bezocht en daarna snel weer verlaten. Daarnaast

wordt in het Baankwartier slechts in beperkte mate gewoond; in het gebied staan ongeveer 500 woningen waarin circa 900 mensen wonen. Deze woningen zijn geconcentreerd aan de noord- en de zuidkant van het gebied en in de wand langs de Schiedamsedijk.

Op zo'n 100 meter ten zuiden van het projectgebied vindt de eerste herontwikkeling van het Baankwartier plaats. Inmiddels is de realisatie van de Cooltoren in volle gang. Het betreft hier een 150 meter hoge woontoren met ongeveer 280 (huur)woningen. Door de ontwikkeling van de Cooltoren stijgt het aantal woningen in het Baankwartier reeds naar zo'n 780, waarmee de centrum stedelijke functie van het gebied al meer tot zijn recht zal komen.

3.2 Projectbeschrijving

3.2.1 Doelstellingen voor het Baankwartier

In het vigerende bestemmingsplan is aangegeven, dat door de dynamiek binnen het projectgebied, in zowel de commerciële sector als in het woningbestand, het noodzakelijk is om keuzes te maken over het Baankwartier. Het gebied onderscheidt zich nu, qua ruimtelijke structuur, uitstraling en programma, zeer nadrukkelijk van het historische deel van de wijk Cool. Het is introvert en kent slechts in beperkte mate een woonfunctie.

In het Baankwartier is geen sprake van acupunctuur maar van transformatie. Programmatisch gezien ligt de nadruk hier op het toevoegen van woningen. Het toevoegen van woningen biedt hier kansen voor Cool en voor de binnenstad als geheel. Voor beiden is het een waardevolle aanvulling op de huidige woningvoorraad en draagt het bij aan de levendigheid en veiligheid in de omgeving. Door transformatie van het Baankwartier kunnen ook meer stedelijke publieksfuncties in dit gebied een plaats krijgen, die tevens een rol vervullen voor de wijk. De plinten dienen te worden ingevuld met kleinschalige programma's zoals in de rest van de wijk.

Om de beoogde transformatie vorm te geven is het stedenbouwkundig plan 'Baankwartier' opgesteld, zoals verwoord in het vigerende bestemmingsplan "Cool". Dit stedenbouwkundig plan voorziet in een stedelijke verdichting van het gebied, waardoor het Baankwartier een interessante woonlocatie wordt in de levendige stadswijk Cool én aan het waterfront van Rotterdam. Stedelijke functies zoals horeca, cultureel programma, kleinschalige kantoren en winkels kunnen hier vanzelfsprekend een plek vinden. Het culturele, levendige karakter van de Witte de Withstraat kan zich zo verder uitbreiden over andere straten en gebieden in Cool. De daarbij gestelde hoofdoelen zijn:

- het transformeren van het gebied naar een kwalitatief hoogwaardige binnenstedelijke locatie, d.m.v. programmatische verdichting met zowel woningen als publieksfuncties;
- het koesteren en versterken van de diversiteit in programmatische profielen in de wijk;
- het verminderen van de druk op de openbare ruimte in het projectgebied zodat de schaarse ruimte die er is, kwalitatief goed en voor zoveel mogelijk gebruikersgroepen toegankelijker is;
- bescherming van de historisch waardevolle elementen in de wijk, zoals de rijks- en gemeentelijke monumenten maar ook de bepalende delen van het wederopbouwaandachtsgebied (zie ook § 4.8).

Voor het Baankwartier is in het bestemmingsplan gekozen om de bestaande situatie 'conserverend' te bestemmen en wijzigingsbevoegdheden op te nemen die toekomstige verdichting van het gebied met hoogbouw faciliteren. Een groot deel van het Baankwartier is in het hoogbouwbeleid aangewezen als hoogbouwzone waarlangs een theoretische maximale hoogtelijn van circa 250 meter geldt. Het beleid is gebaseerd op het basisconcept 'stad aan de

rivier', waarbij twee knooppunten aan weerszijden van de Nieuwe Maas de zwaartepunten vormen, en plaatselijke hoogbouw langs de stadsas Coolsingel - Schiedamsedijk de relatie met de rivier kunnen accentueren. Daarmee wordt de mogelijkheid geschapen om de binnenstad (waaronder het Baankwartier) verder te verdichten, vooral met woningen. Binnen het Baankwartier is daarmee een ontwikkeling mogelijk die voorziet in een aanzienlijke verdichting met woningen en andere stedelijke functies.

3.2.2 *Projectbeschrijving*

Zoals aangegeven in § 1.5 wordt de omgevingsvergunning voor de planologische afwijking gelijktijdig aangevraagd met de omgevingsvergunning ten behoeve van de geplande bouwactiviteiten. Een gedetailleerde projectbeschrijving kan daarmee achterwege blijven, aangezien deze ruimtelijke onderbouwing een directe bijlage vormt van de bouwaanvraag. Volstaan kan dus worden met een meer algemene beschrijving van het voornemen onder verwijzing naar de documenten die behoren tot de aangevraagde omgevingsvergunning. Nadat deze vergunning onherroepelijk is, kan dan ook direct worden gestart met de bouw.

Met de realisatie van het project wordt ingespeeld op de wens om het Baankwartier te verlevendigen. The BaanTower bestaat uit een woontoren met plint die zich architectonisch manifesteert door een ranke toren met een hoogte van de dakrand van 150,9 meter hoog. Bovenop de toren komt een esthetische beëindiging, de kroon. Dit terugliggende deel omkleedt ook de installaties op het dak. De toren Inclusief deze terugliggende constructie is ca. 157,4 meter hoog. Het plintvolume aan de Baanzijde, daar waar tevens het consulaat van Kaapverdië is voorzien, zal tot aan de balustrade een maximale hoogte kennen van 24 meter. Net als bij de Cooltoren wordt de Hoornbrekerstraat voorzien van een overkraging. Het parkeergebouw aan de oostzijde van deze straat sluit met ongeveer 15,5 meter, qua hoogte aan op het te realiseren parkeergebouw ten behoeve van de Cooltoren. Hier is, naast de ingang van de volautomatische parkeergarage, ook een commerciële ruimte voorzien op de begane grond. Ook bevindt zich hier een fietsenberging en een integraal toegankelijke buitenruimte op het dak.

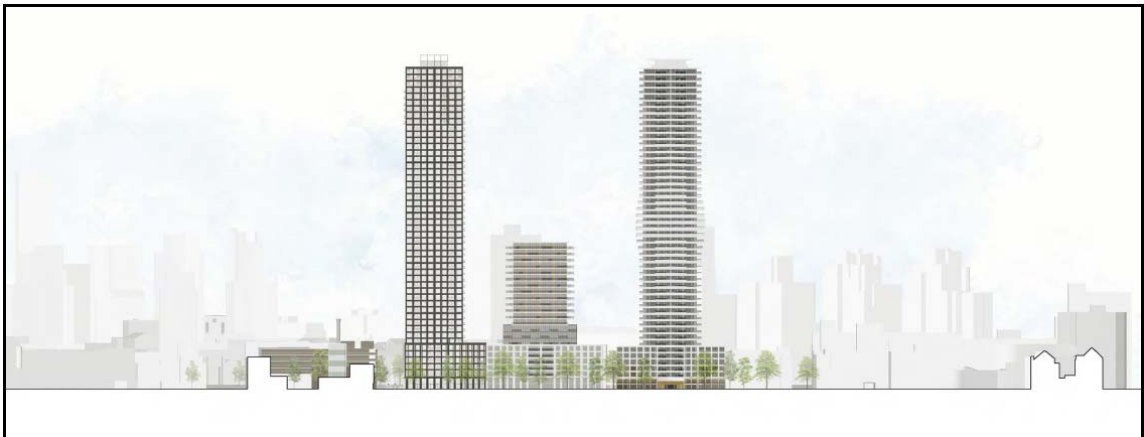


Afbeelding 6: Impressie overkraging vanaf de Blekerstraat.

De begane grond van The BaanTower kent een hoogte van circa 5,5 meter met daarin de lobby voor de woningen, een commerciële ruimte (die ook aangewend kan worden voor het gebruik als horeca-inrichting met terrasfunctie), evenals een toegang tot een fietsenstalling en nutsvoorzieningen. De toren zelf is 50 verdiepingen hoog en telt samen met de onderbouw langs de Baan, 427 woningen. Deze variëren in grootte van compacte stadsappartementen (ca. 50 m²) tot zeer exclusieve penthouses met een grootte van meer dan 145 m². Het woonprogramma sluit hiermee volledig aan op het gemeentelijk beleid en aan de huidige woningbehoefte van de moderne stadsmens.

Het blok naast de toren is voorzien van eenzelfde plint met daarin de entree naar de commerciële ruimten en de kantoren van het consulaat. Daarboven zijn fietsenstallingen en woningen gesitueerd. Het dak van het blok biedt ruimte aan een gemeenschappelijk dakterras en installaties.

De functies in de plint zijn zo gepositioneerd, dat zij bijdragen aan een aantrekkelijk verblijfsklimaat aan de Baan en Blekerstraat. Het programma in de plint zoekt hiermee nadrukkelijk aansluiting met de Schiedamse Vest en Witte de Withstraat.



Afbeelding 7: The BaanTower (links) in relatie tot de direct omliggende (nog te realiseren) bebouwing.

3.2.3

Verkeer en parkeren

Op 1 juli 2018 zijn de stedenbouwkundige voorschriften uit de Bouwverordening 2010 van de gemeente Rotterdam, waaronder de voorschriften over parkeernormen, vervallen. Om toch aan parkeernormen te kunnen toetsen is op 1 februari 2018 nieuw parkeerbeleid vastgesteld. Het betreft de “Beleidsregeling Parkeernormen auto en fiets gemeente Rotterdam 2018” (hierna: de beleidsregeling). De beleidsregeling is op 21 februari 2018 in werking getreden en geeft normen voor het parkeren van auto’s én fietsen. Aan deze normen moet voldaan worden bij een omgevingsvergunning voor het bouwen. Met de “Paraplu-herziening parkeernormering Rotterdam” is de toetsing aan deze normen ook juridisch-planologisch vastgelegd. The BaanTower zal hieraan voldoen. Toetsing aan dit beleid vindt plaats bij de behandeling van de bouw aanvraag, waarvan deze ruimtelijke onderbouwing een bijlage vormt.

De locatie is gelegen in hoogstedelijk gebied (gebiedstype A). Gelet op de (binnenstedelijke) locatie en het verdichte programma is het feitelijk onmogelijk en ook onwenselijk om geheel op eigen terrein aan de parkeereis te voldoen die voor gebiedstype A geldt. Daarom wordt toepassing gegeven aan de mogelijkheden uit het beleid om vanwege de ligging binnen een afstand van 400 meter van metrostation Beurs de parkeereis met 40% te verlagen en om de parkeerbehoefte deels niet op eigen terrein op te lossen maar in de nabijgelegen

parkeergarage Westblaak. Naast de realisatie van parkeerplaatsen op eigen terrein wordt hiermee ruimschoots voldaan aan de geldende normen, terwijl ook het aantal verkeersbewegingen in het Baankwartier beperkt wordt. Relevant hierbij is dat toekomstige kopers/huurders niet structureel zullen uitwijken naar openbare parkeerplaatsen op straat, nu daar een gereguleerd parkeersysteem (betaald parkeren) geldt. Een parkeerbalans maakt deel uit van de bouwaanvraag.

Met betrekking tot het fietsparkeren wordt zowel kwantitatief als kwalitatief voldaan aan de gestelde norm. Er wordt een gemeenschappelijke inpandige fietsenstalling met 860 fietsparkeerplaatsen gerealiseerd.

Ten aanzien van de doorstroming van het gebied, is het gemeentelijk verkeersbeleid gericht op het creëren van een aantrekkelijke en goed bereikbare binnenstad. Het doorgaande verkeer in de nabijheid van The BaanTower is gebundeld op de wegen Schiedamsdijk, Westblaak en Vasteland. Bewoners rijden via de zogenaamde stadsstraten Schilderstraat en Schiedamse Vest naar het projectgebied. Het verblijfsgebied in de directe omgeving bestaat uit de wegen Blekerstraat, Hoornbrekersstraat, Baan en Ketelaarstraat. De wegen Baan en Hoornbrekersstraat zijn daarbij eenrichtingswegen.

De toename als gevolg van The BaanTower is echter klein, omdat slechts een beperkt aantal parkeervoorzieningen op deze locatie is voorzien.

4. TOETSING AAN OMGEVINGSASPECTEN

In dit hoofdstuk worden de omgevingsaspecten behandeld die binnen de ruimtelijke ordening, en daarmee dus ook voor deze ruimtelijke onderbouwing, van belang zijn. Veel aandacht gaat daarbij uit naar de milieuaspecten, aangezien de beleidsvelden milieu en ruimtelijke ordening de laatste decennia steeds meer naar elkaar toe zijn gegroeid. Het milieubeleid stelt randvoorwaarden aan ruimtelijke ontwikkelingen en is primair 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. Het uitvoeren van een watertoets betreft de waterbeheerders actief bij ruimtelijke besluitvormingsprocessen en geeft water een duidelijke plek binnen de ruimtelijke ordening. Het projectgebied 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 deelgemeentelijk niveau (Waterplan 2 en deelgemeentelijk waterplan Hillegersberg-Schiebroek). Ook het hoogheemraadschap heeft zijn eigen beleid. Dit is vastgelegd in het Waterbeheerplan 2016-2021. Met dit beheerplan staat het hoogheemraadschap voor een doelmatig en duurzaam waterbeheer, in directe verbinding met de omgeving. Meer nog dan in de huidige situatie wil het hoogheemraadschap haar kerntaken uitvoeren samen met bedrijven, burgers, belangenorganisaties, mede-overheden en andere samenwerkingspartners in het beheergebied.

Huidig watersysteem

Het projectgebied is gelegen in peilgebied GPG-178. Hier wordt een vast streefpeil gehanteerd van 2,40 meter beneden NAP (m-NAP). In het projectgebied is geen oppervlaktewater aanwezig; de dichtstbijzijnde oppervlaktewateren betreffen de Westersingel en de Leuvehaven. 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 projectgebied deel van uitmaakt, is dit AWZI Dokhaven. Ten westen van het projectgebied is in het Museumpark een ondergrondse waterberging gelegen. Bij hevige regenval kan hier maximaal 10.000 m³ (riool)water worden geborgen.

De dichtstbijzijnde waterkering in de omgeving van het projectgebied betreft de secundaire waterkering ter plaatse van de Schiedamsedijk. De dichtstbijzijnde primaire waterkering betreft het ten zuiden van de projectlocatie 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 projectgebied uit, waardoor vanuit de Keur van het

hoogheemraadschap geen beperkingen gelden. Het projectgebied is gelegen 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 projectgebied zijn dan waterdieptes tot 2,0 meter mogelijk.

Wateropgave

De herontwikkeling van het projectgebied leidt niet tot een toename van het verhard oppervlak, aangezien het gehele gebied momenteel verhard is. In de nieuwe situatie is dit ook het geval. Het treffen van compenserende maatregelen is dan ook niet aan de orde.

Het nieuwe gebouw wordt tot aan de perceelsgrens voorzien van een gescheiden rioolstelsel. Vervolgens zal het afvalwater op het reeds aanwezige gemengde rioleringsstelsel worden geloosd. Rotterdam vindt het wenselijk om het hemelwater in het Baankwartier af te koppelen en te lozen op het omliggende oppervlaktewater. De uitvoer van deze plannen is momenteel nog niet bekend. The BaanTower beschikt over een WKO; hiervoor is een vergunning aanwezig.

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. Het hoogheemraadschap heeft aangegeven niet in zijn belangen te worden geschaad (zie ook § 5.2). De ontwikkeling bevindt zich buiten de zoneringen van de waterkeringen, zodat het aanvragen van een watervergunning niet noodzakelijk is. Wel is aangegeven dat rekening gehouden dient te worden met het feit dat het verboden is om zonder vergunning grondwater (tijdelijk) te onttrekken. Dit betreft een uitvoeringsaspect in het kader van de uitvoering van het project.

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 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.

Het bestemmingsplan “Cool” maakt diverse inrichtingen mogelijk, waarvoor op grond van de VNG-uitgave een hindercontour geldt. Het gaat hierbij onder meer om bedrijvigheid, maatschappelijke voorzieningen, detailhandel, kantoren, hotels en horeca. In nagenoeg alle gevallen gaat het echter om ten hoogste categorie 2-inrichtingen. Deze worden op grond van de Rotterdamse systematiek als passend in een gemengd gebied zoals het Baankwartier ervaren. Daarnaast zijn deze activiteiten op grond van het huidige bestemmingsplan reeds in combinatie met de woonfunctie toegestaan.

Uitzondering vormt het aanwezige verdeelstation van de stadsverwarming; deze heeft in het bestemmingsplan “Cool” een maatbestemming gekregen. Tot april 2019 was hier sprake van een gezoneerd industrieterrein, echter is hiervan door een nieuw vastgestelde beschikking geen sprake meer. De inrichting dient te voldoen aan de normen uit het Activiteitenbesluit¹, al is in de beschikking vastgelegd dat de langtijdgemiddelde beoordelingsniveaus voor de geprojecteerde woningen in The BaanTower niet meer mogen bedragen dan 56 dB(A) in de dagperiode, 55 dB(A) in de avondperiode en 50 dB(A) in de nachtperiode. Gesteld wordt dat aan deze normen kan worden voldaan, omdat het beoogde bouwplan op dezelfde afstand tot aan de stadsverwarming is gesitueerd als het oorspronkelijke bouwplan waarop de in de beschikking vastgelegde grenswaarden zijn gebaseerd. Daarnaast worden de gevels van de beoogde toren uitgevoerd met een geluidwering van tenminste 24 dB(A), waardoor bij een maximaal toegestaan geluidsniveau (56 dB(A)) sprake is van een binnenniveau van 32 dB(A). Dit is (ruim) onder de in het Bouwbesluit vastgestelde binnenniveaus.

In het beoogde bouwplan zijn ook enkele commerciële/kantoorruimten voorzien. Deze ruimten worden ingezet voor functies, waarvoor op grond van de VNG-uitgave een hindercontour geldt. Het gaat hierbij in alle gevallen om ten hoogste categorie 2-inrichtingen. Deze worden op grond van de Rotterdamse systematiek als passend in de woonomgeving ervaren. Daarnaast betreffen het deels functies die momenteel in het projectgebied aanwezig zijn (zoals het consulaat). De realisatie van deze inrichtingen leidt dan ook niet tot een verslechtering van het woon- en leefklimaat van de huidige woningen in de omgeving. Ook voor de toekomstige woningen geldt, dat ter plaatse sprake is van een acceptabel woon- en leefklimaat.

Op grond van zowel de VNG-uitgave als de Rotterdamse systematiek wordt gesteld, dat ter plaatse van het projectgebied sprake is van een acceptabel woon- en leefklimaat. Daarnaast worden de vergunde rechten van de aanwezige bedrijven niet ingeperkt. Het thema 'milieuzonering' leidt niet tot belemmeringen voor de herontwikkeling van het projectgebied.

4.3 Geluid

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

¹ Wolf Dikken Adviseurs, Notitie Advies Industrielawaai, juni 2020, code N820093aaA0.

Nieuwe situaties zijn nieuw te bouwen geluidsgevoelige functies of nieuwe geluidhinder veroorzakende functies.

Wegverkeerslawaaï

Het beoogde bouwplan maakt nieuwe geluidsgevoelige objecten mogelijk, namelijk woningen. Deze woningen liggen in de toetsingszone van enkele zoneplichtige wegen, namelijk: Schiedamsedijk (inclusief tram), Schiedamse Vest, Schilderstraat / Witte de Withstraat en Vasteland. Toetsing aan de grenswaarden uit de Wet geluidhinder is daarom noodzakelijk. Vandaar dat een akoestisch onderzoek² is uitgevoerd.

Uit de rekenresultaten blijkt, dat alleen het weg- en tramverkeer op de Schiedamsedijk de voorkeursgrenswaarde van 48 dB overschrijdt. De berekende geluidsbelasting bedraagt 59 dB en overschrijdt de maximale ontheffingswaarde van 63 dB niet. Voor de overige wegen geldt, dat de geluidsbelasting de voorkeursgrenswaarde van 48 dB nergens wordt overschreden.

Omdat de voorkeursgrenswaarde wordt overschreden, is conform de voorwaarden in de Wet geluidhinder volgens een zogenoemde voorkeursvolgorde onderzocht of, en zo ja, hoe de geluidsbelasting ter plaatse van de woonvlakken kan worden beperkt. Uit het akoestisch onderzoek blijkt, dat het treffen van geluidsreducerende maatregelen niet doelmatig is en stuit op bezwaren van stedenbouwkundige, verkeerskundige en/of financiële aard. Een ontheffing van de Wet geluidhinder is benodigd. Op grond van het gemeentelijk ontheffingsbeleid dienen die woningen te beschikken over een geluidluwe gevel. Aan deze voorwaarde kan niet voor iedere woning worden voldaan. Voor deze woningen biedt het ontheffingenbeleid een mogelijkheid om van deze voorwaarde af te wijken. In dat geval moet ingezet worden op een zo optimaal mogelijke leefomgeving.

Hieraan wordt gehoor gegeven, doordat het bouwplan beschikt over een geluidluwe gemeenschappelijke buitenruimte. Daarnaast geldt voor de kleinere woningen dat een 3 dB hogere gevelwering wordt toegepast dan vereist is. Verder is The BaanTower gesitueerd in een transitiegebied in het centrum van Rotterdam. Het is wenselijk om in dit gebied meer woningen te realiseren, zodat een meer levendig centrum ontstaat. Tevens geldt, dat de woningen passen binnen de doelstellingen van de gemeentelijke woningbouwopgave. De projectlocatie is daarnaast uitstekend bereikbaar met openbaar vervoer en bevindt zich op loopafstand van het centrum. Ook verschillende parken zijn op korte afstand van het projectgebied aanwezig. De benodigde ontheffing van de Wet geluidhinder kan dan ook verleend worden.

Overige geluidsbronnen

Het projectgebied ligt niet binnen een toetsingszone van een zoneplichtige spoorweg of binnen de geluidscontour van een gezoneerd industrieterrein. Ook de geluidscontouren van Rotterdam - The Hague Airport zijn niet over het projectgebied gelegen. Vandaar dat een nadere beschouwing van deze geluidsbronnen niet aan de orde is.

Conclusie

Op grond van bovenstaande beschouwing en het uitgevoerde akoestisch onderzoek wordt gesteld dat het aspect 'geluid' geen belemmering vormt voor de realisatie van The BaanTower.

² Wolf Dikken Adviseurs, Onderzoek wegveerslawaaï The BaanTower Rotterdam, juni 2020, rapportnummer R820093aaA2.

4.4 Luchtkwaliteit

Voor een aantal stoffen in de lucht gelden wettelijke grenswaarden, welke zijn vastgelegd in hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer. De normen zijn gesteld ter bescherming van de gezondheid van de mens. 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. De Europese Unie heeft normen vastgesteld voor de luchtkwaliteit. Voor Nederland zijn vooral de normen ('grenswaarden') voor stikstofdioxide (NO₂) en fijnstof (PM₁₀) belangrijk. Met het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) laat de Nederlandse overheid zien hoe zij die grenswaarden gaat realiseren.

Het NSL is een bundeling maatregelen op regionaal, nationaal en internationaal niveau die de luchtkwaliteit verbeteren en waarin alle ruimtelijke ontwikkelingen/projecten zijn opgenomen die de luchtkwaliteit verslechteren. Het doel van het NSL is om overal in Nederland te voldoen aan de Europese normen voor de luchtverontreinigende stoffen door een pakket aan maatregelen te treffen. Als een project is opgenomen in het NSL (zelfstandig of als onderdeel van een groter project), is met het NSL geborgd dat de effecten beoordeeld zijn en de noodzakelijke maatregelen om de luchtkwaliteitseisen/normen te halen, worden getroffen.

In het centrum van Rotterdam zijn in de periode tot 2020 diverse bouwprojecten voorzien, die voor een deel met een ruimtelijke procedure gerealiseerd moeten worden. Omdat de verkeersafwikkeling van en naar deze toekomstige locaties veelal over dezelfde wegen plaatsvindt, zijn deze bouwprojecten als één NSL-project in het NSL opgenomen: NSL-project 'Rotterdam Centrum'. Ook ontwikkelingen in het centrum die bij de melding aan het NSL niet waren voorzien, kunnen een beroep op het NSL-project 'Rotterdam Centrum' doen. Hiervoor is namelijk extra programmaruimte ingebouwd.

Het projectgebied is gelegen in het centrum van Rotterdam. Vanwege de ingebouwde programmaruimte en het feit dat het bestemmingsplan "Cool" in het Baankwartier zo'n 500 woningen mogelijk maakt, blijft het project binnen het opgegeven NSL-programma 'Rotterdam Centrum'. Ten behoeve van de herontwikkeling van het projectgebied, kan dan ook een beroep op het NSL worden gedaan.

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 projectgebied;
- 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.

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.

Het projectgebied is deels aan een indicatief bodemonderzoek³ onderworpen. Hieruit blijkt, dat tot circa 3 meter beneden maaiveld (m-mv) sprake is van een sterke verontreiniging met koper, lood en zink. Dit betekent, dat voorafgaand aan de realisatie van het beoogde bouwplan bodemsanering noodzakelijk is. Voor aanvang van de sanering moet een saneringsplan of BUS-melding worden verricht, afhankelijk van de doelstelling van de sanering. Omdat het gehele plangebied momenteel bebouwd is, kan de benodigde sanering pas plaatsvinden nadat de huidige bebouwing is gesloopt. Hiervoor zijn financiële middelen beschikbaar.

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.

³ Hoste Milieutechniek BV, briefrapport indicatief bodemonderzoek, juli 2017, kenmerk U17-1098.

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.

Volgens de Archeologische Waardenkaart Rotterdam ligt het projectgebied in een zone met een zeer hoge archeologische verwachting. Deze verwachtingswaarde hangt samen met de historische stadsdriehoek van Rotterdam, waarbinnen het projectgebied 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). Conform het bestemmingsplan "Cool" geldt voor de locatie een bouwregeling en een omgevingsvergunning voor bouw- en graafwerkzaamheden die dieper reiken dan 1 meter beneden maaiveld en die tevens een oppervlakte beslaan van meer dan 200 m².

De afdeling Archeologie van de gemeente Rotterdam (BOOR) heeft de noodzaak van het uitvoeren van een archeologisch (voor)onderzoek beoordeeld⁴. Op basis van de archeologische verwachtingswaarde van het gebied en de aard en omvang van de voorgenomen werkzaamheden acht BOOR een archeologisch vooronderzoek op de planlocatie noodzakelijk, bestaande uit een bureauonderzoek en een inventariserend veldonderzoek door middel van twee mechanische grondboringen (verkennende fase). Het laten uitvoeren van dit onderzoek is verplicht op grond van de Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz 2007), de Archeologieverordening Rotterdam (2009) en de regels in het bestemmingsplan "Cool".

Het archeologisch (voor)onderzoek dient voorafgaand aan de grondroerende werkzaamheden worden te worden uitgevoerd.

4.8 Cultuurhistorie

Het projectgebied en de directe omgeving behoort toe aan een gebied dat cultuurhistorisch van belang is: het wederopbouwaandachtsgebied. Dit gebied onderscheidt zich door een hoge concentratie van waardevolle ensembles van wederopbouwarchitectuur. De bedoeling van een dergelijk aandachtsgebied is dat behoud en instandhouding centraal staan, maar gecombineerd kunnen worden met zorgvuldige vernieuwing door inpassing in of transformatie van de bestaande bebouwing. De nadruk dient gelegd te worden op de samenhang tussen de bebouwing en de stedenbouwkundige structuur.

⁴ Brief BOOR 8 november 2018, kenmerk AS18/16453-18/0024783.

Binnen dit wederopbouwaandachtsgebied worden twee belangrijke ensembles onderscheiden. Het projectgebied behoort toe aan het ensemble dat wordt gevormd door de Schiedamsedijk en achterliggend gebied. De Schiedamsedijk beschikt hierbij over een bijzondere reeks van gebouwen als begeleiding van het Leuvehavenbekken. Deze gebouwen huisvesten woningen en winkels, hebben een zeer levendige vormgeving met over de gehele lengte vooruitgeschoven etalages en vormen tezamen een krachtige, langgerekte wand langs de Schiedamsedijk. De achterliggende bebouwing, waartoe ook het projectgebied behoort, bestaat uit een mix van kleinschalige bedrijfsgebouwen en openbare voorzieningen, zoals de voormalige Rotterdamse Melkinrichting, het Oogziekenhuis, een brandweerkazerne en een onderstation van het energiebedrijf.

Niet zozeer de individuele architectonische waarde van panden is van belang in het wederopbouwaandachtsgebied, maar vooral de stedenbouwkundige structuren. In het Baankwartier gaat het vooral om de lineaire structuur, zowel wat betreft de straatrichting als de bebouwing langs de Schiedamsedijk. De voorgenomen ontwikkeling heeft geen impact op de stedenbouwkundige structuur langs de Schiedamsedijk. Ook de lineaire structuur in het achterliggende gebied blijft door de herontwikkeling behouden. Gesteld wordt, dat realisatie van The BaanTower geen nadelig effect heeft op de cultuurhistorische waarden van het wederopbouwaandachtsgebied.

4.9 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 verkennend ecologisch onderzoek⁵ blijkt, dat het projectgebied op ruime afstand (meer dan elf 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. De dichtstbijzijnde stikstofgevoelige Natura 2000-gebieden bevinden zich op een afstand van ruim 23 km of meer. Uit de uitgevoerde stikstofberekening blijkt, dat het beoogde bouwplan zowel in de aanleg- als in de gebruiksfase geen significante gevolgen heeft op kwalificerende natuurwaarden. Effecten op Natura 2000-gebieden kunnen dan ook worden uitgesloten.

Het Natuurnetwerk Nederland ligt op ruim 500 meter afstand. Het betreft hier een zeer drukke vaarweg. Gezien deze afstanden en de ligging van het projectgebied in de bebouwde kom van Rotterdam wordt gesteld dat de beschermde natuurgebieden niet worden beïnvloed. De

⁵ Buro Maerlant, Rotterdam Baantoren; ecologische quickscan (update 2020), juni 2020.

bestaande bebouwing en wegen vormen namelijk een (reeds verstorende) buffer. Nader onderzoek is daarom niet aan de orde.

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 binnen de invloedsfeer van de voorgenomen ontwikkeling potentiële natuurwaarden zijn aangetroffen. Het gaat hierbij om de aanwezigheid van algemene broedvogels (niet jaarrond beschermd). Hieronder wordt nadere op deze natuurwaarde ingegaan. De aanwezigheid van andere (strikt) beschermde dier- en/of plantensoorten wordt redelijkerwijs uitgesloten. Voor deze soorten ontbreekt een geschikte habitat of geschikte verblijfplaatsen. Voor de soortgroep 'vleermuizen' is geconcludeerd, dat de te slopen bebouwing niet geschikt en ontoegankelijk is. Ook als foerageergebied heeft het projectgebied weinig te bieden. De voorgenomen ontwikkeling leidt dus niet tot aantasting van het leef- en foerageergebied van vleermuizen. Vandaar dat ook deze soort hier niet nader worden toegelicht.

Broedvogels (niet jaarrond beschermd)

Tijdens het uitgevoerde veldonderzoek zijn in het projectgebied geen algemeen voorkomende broedvogels aangetroffen. De aanwezige bebouwing is ook ongeschikt als broedplaats, met uitzondering van het dak. De scholekster broedt namelijk op platte daken, waardoor de theoretische kans bestaat dat deze vogel broedend aanwezig is. Omdat in de omgeving ruimschoots alternatieven voorhanden zijn, is jaarronde bescherming niet aan de orde. In de omgeving van het projectgebied staan ook enkele bomen die mogelijk als broedplaats kunnen dienen voor algemeen voorkomende vogelsoorten. Door de geplande werkzaamheden buiten het broedseizoen uit te voeren, zijn effecten op eventueel aanwezige broedende vogels te voorkomen en vindt geen overtreding van de Flora en faunawet plaats.

Gesteld wordt, dat de Flora en faunawet geen belemmering vormt voor de ontwikkeling.

4.10 Windhinder en bezonning

Windhinder

Voor windhinder en windgevaar geldt geen formele, landelijke vastgestelde eis. Wel wordt voor de beoordeling veelal gebruik gemaakt van de NEN 8100. Hierin worden criteria gegeven voor het beoordelen van het windklimaat in de bebouwde omgeving. De eis bij deze beoordeling van het lokale windklimaat is gebaseerd op de volgende twee onderdelen:

- windhinder, waarbij een als drempelwaarde een uurgemiddelde windsnelheid van 5 m/s wordt aangehouden. Bij deze windsnelheid gaan mechanische effecten bij de ervaring van het windklimaat een rol spelen, zoals bijvoorbeeld het omslaan van paraplu's, in de ogen waaien van stof en in meer extreme vorm het dichtwaaien van een autoportier en dergelijke;

- windgevaar, waarbij een drempelwaarde geldt van een uurgemiddelde windsnelheid van 15 m/s. Bij hogere windsnelheden kan sprake zijn van gevaarlijke situaties, zoals evenwichtsverlies bij het passeren van gebouwhoeken en dergelijke, of beperkt risico op windgevaar.

In de gemeentelijke Hoogbouwvisie 2019 is aangegeven, dat in de ontwerpfase van een bouwplan een windhinderonderzoek wordt uitgevoerd. In een dergelijke studie dient aangegeven te worden in hoeverre het bouwplan aansluit bij studies uitgevoerd voor ontwikkelgebieden of kwartieren. Tevens moet aangetoond worden op wat voor manieren het gebouw kan zorgen dat de windcriteria niet worden overschreden of zelfs kan bijdragen aan verbetering van het windklimaat.

Voor de ontwikkeling van The BaanTower is het windklimaat beoordeeld⁶. Bij het onderzoek zijn de naburige bouwplannen voor de Cooltoren, DWNTWN en de Maasbode meegenomen alsof deze reeds zijn gerealiseerd.

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

- Op loopniveau is geen gevaarlijk windklimaat te verwachten.
- Op maaiveldniveau is over het algemeen sprake van een redelijk windklimaat voor activiteit 'doorlopen'; er zijn enkele plekken waar bij hoge windsnelheden sprake is van een matig windklimaat. Dit is bijvoorbeeld het geval bij het hoofdentreegebied.
- Het windklimaat op de collectieve buitenruimte zal als redelijk tot goed worden ervaren.

Het is mogelijk om het windklimaat te verbeteren door aanvullende maatregelen te treffen. Hierbij kan gedacht worden aan het plaatsen van windschermen en/of door het plaatsen van bloembakken van circa 1 meter hoog waarin een verdichte beplanting wordt aangebracht. Om het windklimaat op de dakterrassen te veraangename, kan gedacht worden aan het vast plaatsen van een pergola en/of verticale glazen windschermen.

Bezonning

Omdat de voorgenomen ontwikkeling een binnenstedelijke locatie betreft en sprake is van een toren van meer dan 70 meter hoog, dient de schaduwwerking daarvan getoetst te worden aan eisen die worden geformuleerd in de gemeentelijke Hoogbouwvisie 2019.

De schaduwwerking van The BaanTower is beoordeeld⁷ in combinatie met de optredende schaduw ten gevolge van de te realiseren bouwplannen Cooltoren, DWNTWN en Maasbode. Uit bezonningsonderzoek blijkt, dat in de gebieden die in de hoogbouwvisie zijn aangewezen als 'representatieve ruimte' het minimaal aantal zonuren wordt gewaarborgd. Tevens blijkt, dat in de meeste straten rondom het projectgebied sprake is van het criterium 'basiskwaliteit'. De toegevoegde schaduw blijft binnen de grenswaarde van 2 uur. Daarmee voldoet The BaanTower aan de in de Hoogbouwvisie 2019 opgenomen criteria. De schaduweffecten als gevolg van de BaanTower leiden derhalve niet tot strijdigheid met de goede ruimtelijke ordening.

⁶ Wolf Dikken Adviseurs, Windhinderonderzoek The BaanTower Rotterdam, juli 2020, rapportnummer R820093aaA4.

⁷ Wolf Dikken Adviseurs, Bezonningsonderzoek, juni 2020, code N820093aaA1.

Conclusie

Op grond van bovenstaande beschouwing wordt geconcludeerd, dat de aspecten 'windhinder' en 'bezonning' geen belemmeringen vormen voor de ontwikkeling.

4.11

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 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 herontwikkeling van het projectgebied vindt plaats conform het Bouwbesluit 2012. Hierdoor ontstaat ten opzichte van de huidige situatie een veel energiezuiniger pand. De nieuwe woningen zullen voldoen aan moderne eisen qua energieprestatie, waarmee tevens minder CO₂ wordt uitgestoten.

Aan de hand van het document 'Uitwerking Duurzame Binnenstad 2012' is een aantal thema's benoemd waaraan nieuwbouw een belangrijke bijdrage kan leveren, te weten:

- 'Energie', voor dit thema is de REAP (Rotterdamse energie-aanpak) leidend. Uit dit document blijkt, dat voor nieuwbouwprojecten in de binnenstad twee aspecten verplicht zijn. De nieuwe bebouwing wordt voorzien van een WKO-installatie en moet tevens voldoen aan de geldende EPC-normen. Deze maatregelen komen ook tegemoet aan de ambities 1 en 2 uit het Programma Duurzaam.
- 'Klimaat', ook voor dit thema zijn twee aspecten van belang. Zo is het UHI-effect (urban heat island) in het gebied hoger en is sprake van een wateropgave. Om deze effecten op te lossen wordt het regenwater op het stadswater afgekoppeld. Daar waar mogelijk worden de daken als 'groen' uitgevoerd; dit is niet voor het gehele dakoppervlak mogelijk in verband met (de bereikbaarheid van) technische installaties en dergelijke. Dit komt ook tegemoet aan ambitie 1 uit het Programma Duurzaam.

De herontwikkeling van het projectgebied zelf kan eveneens gezien worden als een duurzame ontwikkeling. De herontwikkeling voorziet in een bredere differentiatie van woningen en vergroot de leefbaarheid in de stad. Hiermee wordt tegemoet gekomen aan ambitie 1 uit het Programma duurzaam. Een andere investering op het gebied van duurzaamheid is het gebruik van duurzame materialen.

4.12

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:

1. 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.

Dit bestemmingsplan maakt primair de realisatie van maximaal 427 woningen mogelijk. Daarmee blijft de omvang ruim onder de drempelwaarden genoemd in onderdeel D11.2. Het plan is daarom niet plan m.e.r.-plichtig. De drempelwaarden in onderdeel D van het Besluit m.e.r. zijn echter indicatieve waarden. Dit betekent concreet dat het bevoegd gezag dient na te gaan of de beoogde activiteit daadwerkelijk geen belangrijke nadelige milieugevolgen kan hebben. Op grond van artikel 2 lid 5 van het Besluit m.e.r. is daarom wel een zogenaamde vormvrije m.e.r.-beoordeling nodig. Als blijkt dat er mogelijk belangrijke milieugevolgen zijn, is alsnog een uitgebreide m.e.r.-beoordeling noodzakelijk. Hierbij dient rekening gehouden te worden met de criteria zoals die zijn opgenomen in bijlage III van de EU richtlijn milieubeoordeling projecten. De toetsing aan deze selectiecriteria maakt duidelijk dat geen sprake is van belangrijke nadelige effecten op het milieu die het opstellen van een MER of m.e.r.-beoordeling noodzakelijk maken. De daartoe opgestelde aanmeldnotitie is opgenomen als bijlage⁸.

⁸ Sweco, Aanmeldingsnotitie; Vormvrije m.e.r.-beoordeling Baantoren Rotterdam, januari 2020, projectnummer 369638.

5. UITVOERBAARHEID

5.1 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. Afdeling 6.4 Wro schrijft voor dat een exploitatieplan moet worden vastgesteld voor gronden waarop een bouwplan is voorgenomen. Hiervan kan worden afgeweken wanneer anderszins in de grondexploitatiekosten wordt voorzien, bijvoorbeeld door een anterieure overeenkomst.

Omdat de voorgenomen ontwikkeling betrekking heeft op een aangewezen bouwplan en de gemeente graag anderszins in de grondexploitatiekosten voorziet, wordt tussen de gemeente en initiatiefnemer een anterieure overeenkomst gesloten. De gemeente vervult daarmee enkel een kaderstellende en toetsende rol. Gelet op het vorenstaande wordt geconcludeerd dat het project financieel uitvoerbaar is.

5.2 Vooroverleg

Op grond van artikel 5.1.1. Bro dient bij de voorbereiding van een ruimtelijk besluit, 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 bij het plan in het geding zijn. De ruimtelijke onderbouwing is daartoe toegezonden aan de voor de gemeente Rotterdam vaste overlegpartners. Hoewel naderhand, mede naar aanleiding van zienswijzen, het bouwplan iets is gewijzigd, zijn de uitgangspunten voor de realiseren woontoren overeind gebleven. Het bouwplan is niet wezenlijk veranderd, wat het opnieuw doorlopen van het vooroverleg noodzakelijk zou maken.

Gedurende het vooroverleg is alleen van Hoogheemraadschap van Schieland en de Krimpenerwaard, de Gasunie en Tennet een formele reactie ontvangen. Alle geven aan niet in hun belangen te worden geschaad. Het Hoogheemraadschap merkt wel op dat in de onderbouwing wordt aangegeven, dat de dichtstbijzijnde waterkering in de omgeving van het projectgebied de ten zuiden van het Vasteland betreft. De dichtstbijzijnde waterkering is echter de secundaire waterkering ter plaatse van de Schiedamsedijk. De ontwikkeling bevindt zich buiten de zoneringen van de waterkeringen zodat het aanvragen van een Watervergunning niet nodig is. Wel dient er rekening mee te worden gehouden dat het verboden is om zonder vergunning grondwater (tijdelijk) te onttrekken.

6. CONCLUSIE

Het 'Baankwartier', gelegen tussen Westblaak, Schiedamse Vest, Vasteland en Schiedamsedijk, wijkt qua karakter af van de overige deelgebieden binnen de wijk Cool. Ondanks de zeer centrale ligging, nodigt het gebied nauwelijks uit tot een bezoek. Vooral 's avonds en in het weekend ontbreekt het hier aan levendigheid die in het centrum van een grote stad verwacht mag worden. In het geldende bestemmingsplan "Cool" zijn voor het Baankwartier diverse wijzigingsbevoegdheden opgenomen waarmee het gebied getransformeerd kan worden naar een kwalitatief hoogwaardige binnenstedelijke locatie.

Ter plaatse van het projectgebied is een woontoren voorzien met een hoogte van de dakrand van 150,9 meter hoog. Bovenop de toren komt een esthetische beëindiging, de kroon. Dit terugliggende deel omkleedt ook de installaties op het dak. Het gebouw voorziet in 427 woningen, een commerciële plint, kantoorruimte, terras en parkeervoorzieningen. Deze ontwikkeling past binnen de beleidsvelden en wet- en regelgeving van het bevoegd gezag en de hogere overheden. Uit de milieuparagraaf blijkt, dat van aantasting van de bestaande omgevingskwaliteit geen sprake is. De beoogde afwijking van het bestemmingsplan voldoet aan het belang van een goede ruimtelijke ordening, zoals bedoeld in artikel 2.12 Wabo. Voorts geldt ter plaatse van het projectgebied een acceptabel woon- en leefklimaat. Zodoende kan positief besloten worden omtrent het verlenen van de omgevingsvergunning.

Na verlening van de omgevingsvergunning, waartoe onderhavig document dient als goede ruimtelijke onderbouwing, is het toegestaan om binnen het projectgebied de beoogde ontwikkeling te realiseren.