



ADROMI GROEP

Adromi B.V.
Reeweg 146
3343 AP Hendrik-Ido-Ambacht

T 078 – 684 55 55
F 078 – 684 55 59

algemeen@adromi.nl
www.adromi.nl

K.v.K. 230.825.46 te Rotterdam
BTW: 8050.63.286.B.01
IBAN: NL75RABO0385477481

Wijzigingsplan

Bouwmarkt Nieuw Kralingen Business

Projectnummer: R202124/2202

Datum: 14-2-2023

Auteur: S. Zonneveld

Geaccordeerd: J. Wildschut

Inhoudsopgave

1.	Inleiding	3
1.1.	Aanleiding	3
1.2.	Locatie wijzigingsplan	3
1.3.	Geldend bestemmingsplan	3
2.	Ontwikkeling.....	6
2.1	Bestaande situatie	6
2.2	Beoogde situatie	6
3.	Beleidskaders.....	7
3.1	Algemeen	7
4.	Archeologie en cultuurhistorie.....	9
4.1	Archeologie.....	10
4.2	Cultuurhistorie.....	11
5.	Mobiliteit	12
4.3	Verkeer	12
4.4	Parkeren	12
5	Water.....	15
5.1.	Beleidskader Hoogheemraadschap van Schieland en de Krimpenerwaard	15
6.	Milieuaspecten	16
6.1.	M.e.r.-beoordeling.....	16
6.2.	Bedrijven en milieuzonering	16
6.3.	Geluid.....	17
6.4.	Luchtkwaliteit	18
6.5.	Externe veiligheid	19
6.6.	Bodem.....	20
6.7.	Natuurbescherming.....	20
6	Uitvoerbaarheid	22
6.1	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	22
6.2	Financiële uitvoerbaarheid	22
	Bijlagen	24

1. Inleiding

1.1. Aanleiding

Onderhavig document heeft betrekking op de toetsing aan een goede ruimtelijke ordening, behorende bij een wijzigingsplan ten behoeve van een bouwmarkt.

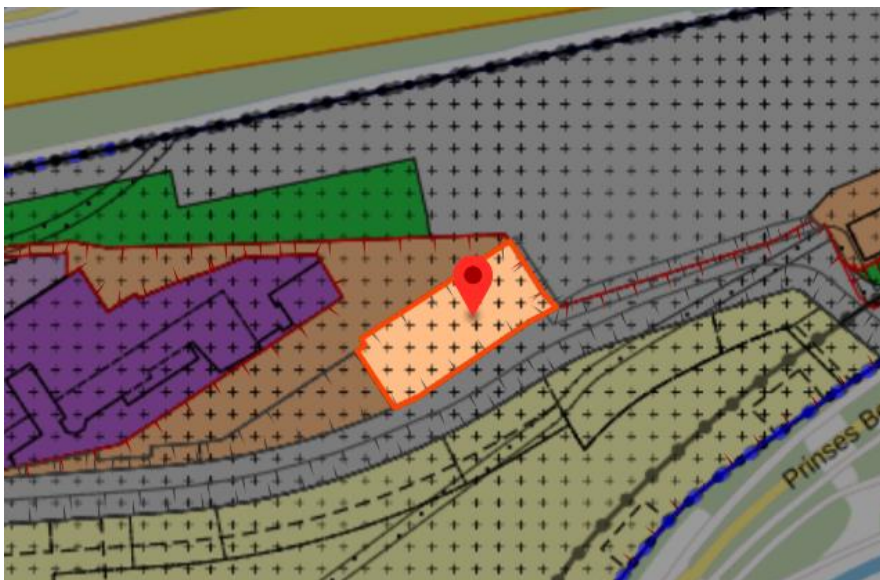
De bijbehorende wijzigingsregels zijn opgenomen binnen de bestemming Gemengd – 1 van het bestemmingsplan Boezembocht – Veilingterrein, dat op 9 september 2021 is vastgesteld.

Binnen dit bestemmingsplan wordt de ontwikkeling mogelijk gemaakt van een woonwijk met 800 woningen met bijbehorende structuur van groen, water en wegen, een nieuwe bedrijvenstrook en het verleggen van een doorgaande weg, de Bosdreef. Hiernaast zijn er op diverse locaties wijzigingsbevoegdheden opgenomen.

1.2. Locatie wijzigingsplan

De ontwikkellocatie Nieuw Kralingen vormt een driehoekig gebied tussen de huidige Bosdreef, de Boezemlaan, het spoor en het rangeerterrein (deels bedrijventerrein) van de NS.

Binnen dit gebied zijn bestaande bedrijven gelegen, zoals de twee metaalbedrijven Lion Metals en Forest Metal Group. Direct ten zuiden van deze twee bedrijven ligt grond braak. Voor dit gebied is de bestemming Gemengd – 1 opgenomen. Binnen deze bestemming zijn, zoals al genoemd, wijzigingsregels opgenomen voor de realisatie van een tuincentrum of bouwmarkt. Dit laatste is beoogd. De gewenste positie van de bouwmarkt is voorzien in de zuid oostelijke hoek van het braakliggende terrein, zie ook figuur 1.



Figuur 1: Plangebied wijzigingsplan (bron: ruimtelijkeplannen.nl)

1.3. Geldend bestemmingsplan

Ter plaatse van het plangebied geldt het bestemmingsplan Boezembocht – Veilingterrein, dat 9 september 2021 is vastgesteld. Voor het plangebied zijn de enkelbestemming Gemengd – 1 en de dubbelbestemming Waarde – Archeologie 2 opgenomen.

Tevens geldt een maatvoering van een minimale bouwhoogte van 9 meter en een maximale bouwhoogte van 12 meter.

Daarnaast zijn nog twee gebiedsaanduidingen opgenomen; overige zone - geluidsafscherming 1 en wetgevingzone – exploitatiegebied.

Op onderstaande uitsnede uit de verbeelding van het bestemmingsplan is de locatie aangegeven met een marker.



Figuur 2: Uitsnede verbeelding bestemmingsplan 'Boezembocht-Verlengterrein' met marker op onderhavig plangebied (Bron: ruimtelijke plannen)

In de bestemming Gemengd – 1 zijn wijzigingsregels opgenomen voor het realiseren van een tankstation (geen onderdeel van dit plan) en het realiseren van een tuincentrum en/of bouwmarkt. Voor deze laatstgenoemde optie gelden de volgende wijzigingsregels:

Tuincentrum en/of bouwmarkt

Burgemeester en wethouders kunnen op grond van artikel 3.6 Wet ruimtelijke ordening de bestemming(en) de bestemming 'Gemengd - 1' wijzigen, in die zin dat een tuincentrum en/of bouwmarkt is toegestaan, onder de voorwaarden dat:

1. is aangetoond dat het woon- en leefklimaat niet onevenredig wordt aangetast en geen onaanvaardbare leegstand ontstaat;
2. de binnenwaarde in de bebouwing niet meer bedragen dan 55 dB(A) met betrekking tot het geluid afkomstig van de bedrijven Lion Metals en Forest Metal Group;
3. voor zover sprake is van een vestiging met meer dan 1000 m² bruto vloeroppervlak advies is gevraagd aan de adviescommissie detailhandel Zuid-Holland;
4. ten hoogste 20% van het netto verkoopvloeroppervlak voor de verkoop van het nevenassortiment wordt gebruikt en het nevenassortiment past bij het hoofdassortiment;
5. regionale afstemming heeft plaatsgevonden.

Toetsing

- a. voorliggende toelichting behandelt de diverse omgevingsaspecten en daarnaast wordt voorzien in een toetsing aan de wettelijke normen. Hiermee wordt een goed woon- en leefklimaat gewaarborgd. Daarnaast heeft een behoefteonderzoek plaatsgevonden, waaruit is gebleken dat ruim voldoende vraag is naar een bouwmarkt op de beoogde plek. Vanzelfsprekend leidt dit dan niet tot leegstand elders. Zie ook paragraaf 3.1.
- b. Dit is door middel van een akoestisch onderzoek aangetoond. Zie ook paragraaf 7.3.
- c. Gelet op deze voorwaarde is een distributieplanologisch onderzoek met een ruimtelijk-functionele effectenanalyse opgesteld, zie bijlage 1.
De adviescommissie heeft een advies uitgebracht op de beoogde bouwmarkt. Zie ook paragraaf 3.1.
- d. Dit wordt geborgd in de regels van het voorliggende wijzigingsplan.
- e. Het plan is in het kader van het wettelijk vooroverleg gedeeld met de overlegpartners. Ook heeft het plan 6 weken ter inzage gelegen waarmee eenieder in de gelegenheid is gesteld een reactie op het plan te geven.

Daarnaast is het de wens het gebouw maximaal 13,2 meter hoog te maken. Dit is hoger dan de maximale 12 meter zoals vastgelegd op de verbeelding ter plaatse van de beoogde bouwmarkt. Daarom wordt verzocht gebruik te maken van artikel 13.2 van de Algemene Afwijkingsregels waarmee het mogelijk wordt om tot en met 10% van de toegestane maten af te wijken.

Bovenop het gebouw zullen enkele technische voorzieningen geplaatst worden, waarvoor gebruik wordt gemaakt van artikel 13.1 van de Algemene Afwijkingsregels.

2. Ontwikkeling

2.1 Bestaande situatie

In de bestaande situatie is het plangebied braakliggend. Voorheen waren er wel bedrijfsgebouwen aanwezig, maar deze zijn gesloopt.

In de bestaande situatie is het plangebied te bereiken via de Rolf Hartkoornweg.

2.2 Beoogde situatie

In de beoogde situatie wordt binnen het plangebied een bouwmarkt opgericht. Dit als onderdeel van de totale ontwikkeling Nieuw Kralingen Business. Het gebouw wordt maximaal 13,2 meter hoog (exclusief benodigde technische voorzieningen).

De bouwmarkt betreft maximaal 3900 m² BVO en omvat de gehele begane grond.

In het gebouw wordt daarnaast plaats geboden aan een sportschool/boulderhal van maximaal 3500 BVO. Deze bevindt zich op de eerste verdieping.

De bouwmarkt grenst met de zuidelijke gevel aan een stukje openbaar gebied en de verlegde weg de Bosdreef. Aan de oostzijde ligt de ontsluitingsweg van het totale bedrijventerrein. Aan de westzijde is plaats voor het laden en lossen van vrachtwagens ten behoeve van de bouwmarkt. Het terrein aan de noordzijde van de bouwmarkt wordt ingericht als parkeerterrein. Om het parkeerterrein wordt een erfafscheiding geplaatst en afsluitbaar gemaakt. In het kader van bereikbaarheid en toegankelijkheid voor fietsers en voetgangers wordt voor hen een opening gerealiseerd in de erfafscheiding.



Figuur 3: Impressie bouwmarkt waaraan geen rechten kunnen worden ontleend (bron: Inbo / K3H architecten)

3. Beleidskaders

3.1 Algemeen

Zoals aangegeven, is in het vigerende bestemmingsplan “Boezembucht - Veilingterrein” met wijzigingsregels reeds voorzien in de nu beoogde ontwikkeling. In dat plan is geconcludeerd dat de ontwikkeling als passend wordt ervaren binnen het van toepassing zijnde beleid. Tevens is in het kader van dit wijzigingsplan door adviesbureau BRO onderzoek gedaan naar de kwantitatieve en kwalitatieve behoefte van de ontwikkeling van de bouwmarkt. Ook zijn de ruimtelijk-functionele effecten van de ontwikkeling inzichtelijk gemaakt (Rotterdam, Ruimtelijk-functionele effecten analyse bouwmarkt Nieuw-Kralingen, Rotterdam d.d. 27 januari 2022).

In het rapport van BRO is de behoefte kwantitatief onderbouwd met verzorgingsgebieden en koopstromen. Het primair verzorgingsgebied is afgebakend op drie stadsdelen (Kralingen-Crooswijk, Schiebroek-Hillegersberg en Prins Alexander), omdat de beoogde bouwmarkt een overwegend (boven)lokale verzorgingsfunctie zal hebben. Verder is in de ruimtelijk-functionele effecten-analyse aandacht besteed aan het secundair verzorgingsgebied en andere bouwmarkten binnen en buiten de gemeente. Ook is aanvullend de marktruimte berekend voor zowel de marktregio als gemeentebreed. Uit deze analyse is gebleken dat er voor Rotterdam zowel in de huidige als toekomstige situatie ruimvoldoende marktruimte is voor doe-het-zelf aanbod (30.100 tot 37.400 m² wvo), zelfs wanneer de komst van de Hornbach op Rotterdam-Zuid in de analyse wordt meegenomen. Dit vanwege enerzijds het reeds beperkte doe-het-zelf aanbod in Rotterdam en anderzijds vanwege de forse bevolkingsgroei in Rotterdam. Er worden tevens geen onaanvaardbare effecten verwacht op het woon-, leef-, en ondernemersklimaat in de gemeente Rotterdam vanwege de komst van de bouwmarkt.

In het kader van de wijzigingsregels is het plan voorgelegd aan de adviescommissie detailhandel Zuid-Holland. Op 6 mei 2022 heeft de adviescommissie Detailhandel Zuid-Holland (hierna: Adviescommissie) een negatief advies uitgebracht over het plan. De Adviescommissie heeft daarvoor de volgende bevindingen en overwegingen gehad:

1. *Behoefte versus verzorgingsgebied*

De ontwikkeling wordt aangemerkt als een bovenlokale verzorgingsontwikkeling. De adviescommissie is van mening dat dit onjuist is en dat deze ontwikkeling niet als bovenlokale verzorgingsontwikkeling aangemerkt kan worden. Inwoners van Prins Alexander zullen maar beperkt gebruik maken van een bouwmarkt in Nieuw Kralingen, aangezien Prins Alexander ruim voorzien is van (grote) bouwmarkten en er in de directe omgeving eveneens een aantal grote bouwmarkten is gevestigd. Wanneer een berekening gemaakt zou worden, wordt zonder de bewoners van Prins Alexander zou de behoefte aanzienlijk lager zijn en niet voldoende voor een bouwmarkt van de beoogde omvang.

Binnen het door BRO afgebakende verzorgingsgebied is Nieuw Kralingen gezien de excentrische ligging bovendien niet de meest voor de hand liggende locatie voor een bouwmarkt. De bouwmarkt zal worden ontwikkeld aan de rand van een nieuw te ontwikkelen stedelijke woonwijk. Er is onvoldoende tot geen reden voor bewoners van buiten Nieuw Kralingen om een bouwmarkt van dit (beperkte) metrage te bezoeken. Dit heeft verschillende redenen. Ten eerste is het goed bereikbare aanbod aan de randen van de stad groter dan in de analyse van BRO (d.d. 27 januari 2022) is meegenomen. Meerdere bouwmarkten die ten Noordoosten van de stad liggen zijn wel in beeld gebracht, maar niet meegenomen in de

aanbodanalyse en dus in de behoefteraming. Met name doelt de adviescommissie dan op de Hornbach gevestigd aan de Laan van Avant Garde in Nieuwerkerk aan de IJssel. Een belangrijke tweede reden is de relatief slechte bereikbaarheid van Nieuw Kralingen en het bedrijventerrein vanuit de omliggende wijken in het aangenomen verzorgingsgebied in combinatie met het feit dat men vanuit die wijken al eerder een grotere of vergelijkbare bouwmarkt zal tegenkomen. Hier wordt in de mobiliteitstoets van Goudappel Coffeng onvoldoende aandacht aan besteed. Verder heeft de adviescommissie de volgende op- en aanmerkingen bij de analyse van BRO:

- De analyse gaat uit van gestegen bestedingen sinds 2019, maar gebruikt als norm de gemiddelde vloerproductiviteit in de periode 2015 t/m 2019. Dit geeft een onjuist beeld.
- De situatie in 2030 is vertekend omdat er in alle stadsdelen wordt uitgegaan van een forse stijging van de binding als gevolg van de nieuwe bouwmarkt. Deze is relatief klein t.o.v. de overige aanbieders. De adviescommissie is daarom van mening dat deze stijging onrealistisch is.

2. *Visie op de werklocatie en goede ruimtelijke ordening*

- De ontwikkeling roept vanuit bereikbaarheid en mobiliteit vraagtekens op. Het toevoegen van een publieksfunctie zal de (reeds overspannen) verkeerssituatie rondom Nieuw Kralingen niet ten goede komen. De nieuw te bouwen woningen zullen al voor extra verkeersbewegingen zorgen. De adviescommissie verwacht dan ook dat een toevoeging van een bouwmarkt op het Boezembocht-Veilingterrein te Nieuw Kralingen vanuit bereikbaarheid en mobiliteit tot knelpunten zal leiden.
- Het ontwikkelen van een bouwmarkt op het Boezembocht-Veilingterrein te Nieuw Kralingen strookt volgens de adviescommissie niet met het detailhandelsbeleid 2017 van de gemeente Rotterdam inzake tuincentra en bouwmarkten. (Pagina 26 van het detailhandelsbeleid 2017). Hierin is aangegeven dat de gemeente als uitgangspunt stelt voor een nieuwe bouwmarkt, dat er sprake is van efficiënt ruimtegebruik en dat er aansluiting is bij andere voorzieningen. De adviescommissie stelt dat van efficiënt ruimtegebruik misschien nog sprake is (i.c.: de geluidswalfunctie), maar zeker niet van aansluiting bij andere voorzieningen. Een bouwmarkt op de beoogde locatie heeft geen versterkende werking voor de bestaande detailhandelsstructuur en ook niet op de productie- en bedrijfsfuncties op de werklocatie Boezembocht-Veilingterrein.
- Het ontwikkelen van een bouwmarkt op het Boezembocht-Veilingterrein te Nieuw Kralingen is geen duurzame ontwikkeling. De adviescommissie is van mening dat de bouwmarkt tijdens de bouw van de woonwijk Nieuw Kralingen met 800 woningen wellicht in een lokale behoefte voorziet, maar deze lokale behoefte valt deels weg na oplevering (en inrichting) van de woningen.
- Het advies van de Metropool Regio om het nevenassortiment tot 500 m² te beperken is niet meegenomen in de aanvraag.

Beoordeling

Het advies van de Adviescommissie is op bepaalde punten ter harte genomen en verwerkt in het onderhavige wijzigingsplan. Met betrekking tot de overige punten is in een aanvullende notitie van 23 mei 2022 van BRO (bijgevoegd als bijlage 1a) uitgebreid ingegaan op het advies van de

Adviescommissie en zijn enkele van haar argumenten weerlegd. Tevens gelden onderstaande overwegingen ter aanvulling op voornoemde notitie.

Ad 2 - Visie op de werklocatie en goede ruimtelijke ordening

— Bereikbaarheid en mobiliteit

Voorafgaand aan de vaststelling van het bestemmingsplan zijn verschillende milieuonderzoeken uitgevoerd, waaronder onderzoeken naar de verkeerssituatie. Mede aan de hand van de onderzoeken heeft de gemeente Rotterdam geconcludeerd dat de ontwikkelingen, met inbegrip van bedrijvigheid ter plaatse van het plangebied, niet een dusdanig problematische verkeerssituatie tot gevolg hebben. Bovendien is uit de onderzoeken gebleken dat er met betrekking tot de bereikbaarheid van het bedrijventerrein juist sprake zou zijn van een verbetering ten opzichte van de huidige situatie. Tevens heeft de Adviescommissie niet nader gemotiveerd waarom de vestiging van de bouwmarkt in het bijzonder tot knelpunten zou leiden. Er zijn door de adviescommissie geen uitvoerige argumenten aangedragen anders dan de enkele conclusie dat er sprake is van een publieksfunctie en het toevoegen van de publieksfunctie een negatieve invloed op de verkeerssituatie zal hebben. In dit licht wordt opgemerkt dat op grond van het geldende bestemmingsplan thans publieksfuncties zijn toegestaan ter plaatse van het plangebied. Het realiseren van de bouwmarkt zal derhalve geen nadeligere gevolgen hebben dan de realisatie van andersoortige bedrijvigheid.

— Advies Metropoolregio

Met betrekking tot het niet meenemen van het advies van de Metropoolregio is de aanbeveling van de Adviescommissie ter harte genomen. Conform het advies van de Metropoolregio 'Strategie Werklocaties 2019-2030 Metropoolregio Rotterdam Den Haag' zal het nevenassortiment binnen de bouwmarkt zich beperken tot ten hoogste 20% van het netto verkoopvloeroppervlak met een maximum van 500m² van het netto verkoopvloeroppervlak. De planregels zijn overeenkomstig het voorgaande aangepast.

Conclusie

Samenvattend kan worden gesteld dat de gewenste toevoeging van circa 3.800 m² BVO detailhandel geen onaanvaardbare structuur verstorende effecten heeft en niet leidt tot (meer) leegstand in de directe omgeving. De vestiging van de bouwmarkt past in het gemeentelijke Detailhandelsbeleid. Dit beleid is gericht op een toekomstbestendige winkelstructuur en daarmee op het Centrum en dertien winkelgebieden daarbuiten. De beleidsconsequentie is dat aan detailhandelontwikkelingen buiten de toekomstbestendige winkelgebieden in principe niet wordt meegewerkt. Echter, gaat het hier om een bouwmarkt die aanvullend is op het bestaande en beperkte doe-het-zelf aanbod in het verzorgingsgebied. De beoogde nieuwe bouwmarkt in Nieuw Kralingen is onderdeel van een integrale gebiedsontwikkeling. Er is sprake van efficiënt ruimtegebruik, omdat een bestaand gebied wordt herontwikkeld met een intensievere programmering van functies op het grondoppervlak. Bovendien is sprake van samenhang met andere voorzieningen, namelijk bedrijvigheid. Het initiatief is vanuit de kwalitatieve behoefte bovenal te motiveren vanuit de consumentenverzorging, wat leidend is in de gemeentelijke afweging conform het beleid.

Tevens is de bouwmarkt regionaal afgestemd in het kader van de Metropoolregio Rotterdam Den Haag. Gelet op artikel 6.13 lid 3 van de Omgevingsverordening Zuid-Holland is de ontwikkeling niet in strijd met het provinciaal beleid.

4. Archeologie en cultuurhistorie

4.1 Archeologie

Op 1 juli 2016 is de nieuwe Erfgoedwet in werking getreden. Deze wet bundelt de daarvoor bestaande wet- en regelgeving (6 wetten en regelingen) voor behoud en beheer van het cultureel erfgoed in Nederland. Het is een integrale wet die betrekking heeft op de museale objecten, musea, monumenten en archeologie op het land en onder water. Samen met de toekomstige Omgevingswet maakt de Erfgoedwet een integrale bescherming van het cultureel erfgoed mogelijk. Een gedeelte van de Monumentenwet 1988 is daarmee opgegaan in de Erfgoedwet. Een ander deel zal te zijner tijd opgaan in de Omgevingswet, maar bevindt zich nu nog in het overgangsrecht. De vuistregel voor de verdeling tussen de Erfgoedwet en de nieuwe Omgevingswet is dat roerend cultureel erfgoed en de aanwijzing van rijksmonumenten in de Erfgoedwet staan, terwijl de aanwijzing van ruimtelijk cultureel erfgoed (stads- en dorpsgezichten en cultuurlandschappen) en de omgang met het cultureel erfgoed in de fysieke leefomgeving in de Omgevingswet komen. Onderdelen van de Monumentenwet 1988 die later naar de Omgevingswet gaan, blijven van kracht tot die wet in werking treedt.

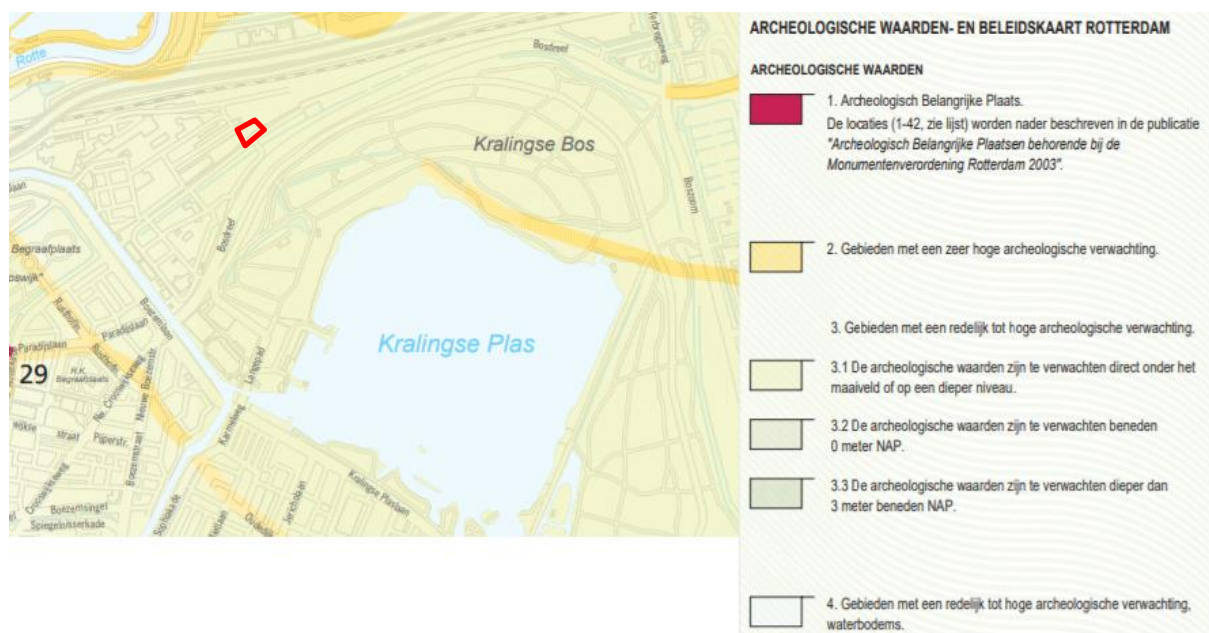
De veranderende wetgeving in de afgelopen decennia heeft gezorgd voor decentralisatie, waarmee de verantwoordelijkheid voor het opstellen en handhaven van archeologiebeleid verschoven is naar de gemeentes. Mede gelet op het geldende bestemmingsplan dient rekening te worden gehouden met archeologische verwachtingswaarden, wat tevens blijkt uit de archeologische waardenkaart van de gemeente Rotterdam (zie figuur 4).

Op het projectgebied geldt de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 2'. Hier geldt een bouwregeling en omgevingsvergunning voor bouw- en graafwerkzaamheden dieper dan 6,5 meter beneden NAP die tevens een terreinoppervlak groter dan 200 m² beslaan.

Beoordeling

Met het beoogde plan worden de grenswaarden zoals gesteld bij de dubbelbestemming Waarde – Archeologie 2 niet overschreden. Het plan is ter toetsing voorgelegd aan het BOOR (Bureau Oudheidkundig Onderzoek Rotterdam).

Hieruit is gebleken dat enkel vanwege de in te drijven heipalen, aan de hand van het palenplan beoordeeld dient te worden hoe eventuele archeologische waarden beschermd kunnen worden. Bij de bouwvergunning zal het palenplan gedeeld worden met het BOOR.



Figuur 4: Archeologisch Waardenkaart Rotterdam, plangebied indicatief rood omlijnd (Bron: Archeologische Waardenkaart Rotterdam).

4.2 Cultuurhistorie

De gemeente Rotterdam heeft een groot aantal objecten en gebieden die vanwege cultuurhistorische waarden worden beschermd volgens de Erfgoedwet en de Monumentenverordening Rotterdam 2010. Hieronder vallen beschermde stadsgezichten, wederopbouw aandachtsgebieden, rijksmonumenten en gemeentelijke monumenten en beeldbepalende objecten en beeldbepalende gevelwanden.

Beoordeling

In het kader van het vigerende bestemmingsplan Boezembocht – Veilingterrein is een cultuurhistorische verkenning uitgevoerd.

Geen van bovenstaande categorieën is van toepassing op onderhavig plangebied. Ook in de nabije omgeving is hier geen sprake van.

5. Mobiliteit

4.3 Verkeer

De locatie is in de huidige situatie beperkt bereikbaar met het openbaar vervoer. Met de auto is het projectgebied vanaf de A20 en de A16 goed te bereiken.

In de toekomstige situatie, met de oprichting van de nieuwe woonwijk, is het niet ondenkbaar dat de nieuwe woonwijk en de bedrijvigheid ten noorden verbonden worden met diverse soorten openbaar vervoer. Dit maakt tegelijkertijd het plangebied goed bereikbaar.

4.3.1 Verkeersgeneratie zwaar verkeer

In de beoogde situatie zal sprake zijn van extra vervoersbewegingen ten behoeve van bevoorrading en afvoer, circa 30 vrachtwagens per gemiddelde weekdag. Deze bewegingen zijn onderdeel van het kencijfer zoals gebruikt bij de berekening van de verkeersgeneratie van de bouwmarkt.

4.3.2 Verkeersgeneratie personenwagens

Ieder bedrijf genereert een bepaald aantal motorvoertuigbewegingen, per bedrijf is de hoogte van de verkeersgeneratie verschillend. Voor het gehele gebied Nieuw Kralingen Business is een Quickscan mobiliteit uitgevoerd, zie ook bijlage 2. De bouwmarkt, sportschool en boulderhal maken onderdeel uit van deze quickscan.

Verkeersgeneratie huidige situatie

In de huidige situatie ligt het projectgebied braak. Hierdoor is ook geen verkeersgeneratie aanwezig.

Verkeersgeneratie toekomstige situatie

Voor de bouwmarkt is een norm aangehouden van 28,6 motorvoertuigbewegingen per etmaal per 100 m² BVO.

Voor de sportschool is een norm aangehouden van 16,35 motorvoertuigbewegingen per etmaal per 100 m² BVO.

Voor de boulderhal is een norm aangehouden van 7,3 motorvoertuigbewegingen per etmaal per 100 m² BVO.

Voor de bouwmarkt is dat $(3800:100) \times 28,6 = 1087$ mvt/etmaal op een gemiddelde weekdag en 1195 mvt/etmaal op een gemiddelde werkdag.

Voor de sportschool komt dat uit op $(1500:100) \times 16,35 = 245$ mvt/etmaal op een gemiddelde weekdag en 319 mvt/etmaal op een gemiddelde werkdag.

Voor de boulderhal komt dat neer op $(2050:100) \times 7,3 = 150$ mvt/etmaal op een gemiddelde weekdag en ook 150 mvt/etmaal op een gemiddelde werkdag.

4.4 Parkeren

Autoparkeren

De parkeerbalans is op basis van het geldende beleid (Beleidsregeling Parkeernormen auto en fiets gemeente Rotterdam 2018) berekend.

Voor de bouwmarkt is een norm aangehouden van 2,2 autoparkeerplaatsen per 100 m² BVO.

Voor de sportschool is een norm aangehouden van 3 autoparkeerplaatsen per 100 m² BVO.

Voor de boulderhal is een norm aangehouden van 2 autoparkeerplaatsen per 100 m² BVO.

Voor de bouwmarkt is dat $(3800:100) \times 2,2 = 83,6$ (84) parkeerplaatsen.

Voor de sportschool komt dat uit op $(1500:100) \times 3 = 45$ parkeerplaatsen.

Voor de boulderhal komt dat uit op $(2050:100) \times 3 = 61,5$ (62) parkeerplaatsen.

In totaal dienen 191 parkeerplaatsen gerealiseerd te worden om aan het beleid te kunnen voldoen.

Het parkeeraanbod in het gehele gebied Nieuw Kralingen Business bedraagt 235 parkeerplaatsen. Bij dubbelgebruik van de parkeerplaatsen wordt voldaan aan de parkeerbehoefte.

Fietsparkeren

De parkeerbalans is op basis van het geldende beleid (Beleidsregeling Parkeernormen auto en fiets gemeente Rotterdam 2018) berekend.

Voor de bouwmarkt is een norm aangehouden van 0,4 fietsparkeerplaatsen per 100 m² BVO.

Voor de sportschool is een norm aangehouden van 5 fietsparkeerplaatsen per 100 m² BVO.

Voor de boulderhal is een norm aangehouden van 2,5 fietsparkeerplaatsen per 100 m² BVO.

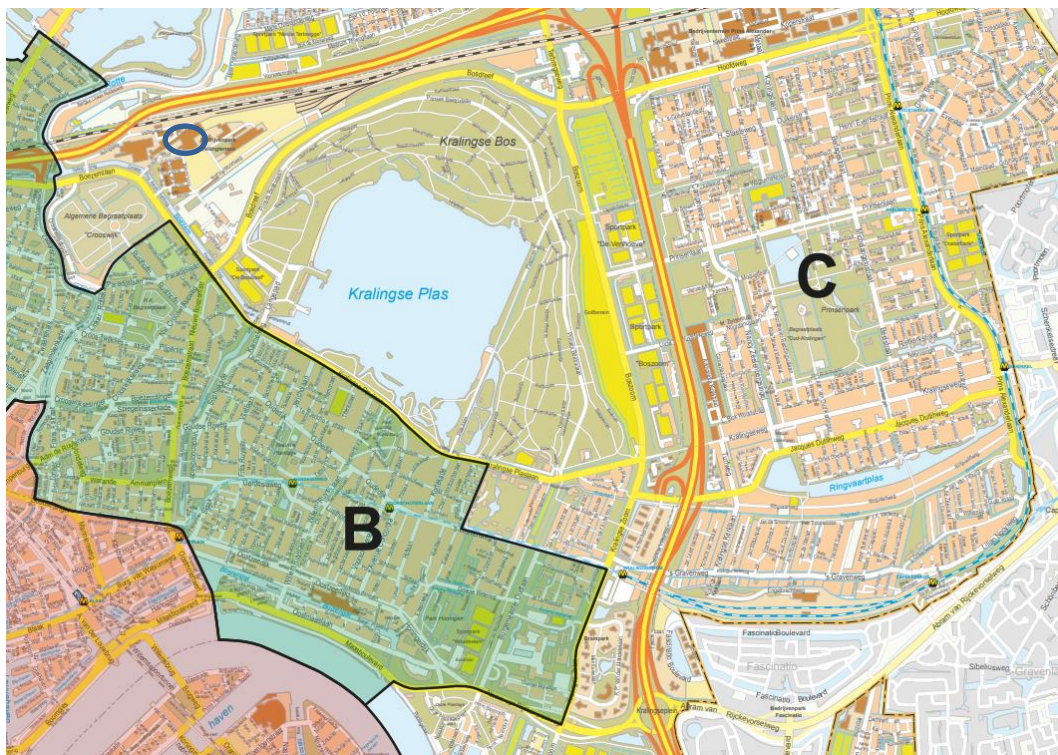
Voor de bouwmarkt is dat $(3800:100) \times 0,4 = 15,2$ (15) fietsparkeerplaatsen.

Voor de sportschool komt dat uit op $(1500:100) \times 5 = 75$ fietsparkeerplaatsen.

Voor de boulderhal komt dat uit op $(2050:100) \times 2,5 = 51,25$ (51) fietsparkeerplaatsen.

In totaal dienen 141 fietsparkeerplaatsen gerealiseerd te worden om aan het beleid te kunnen voldoen.

Op het terrein is voldoende ruimte om hier in te kunnen voorzien.



Figuur 4: Gebiedssectoren niet-woonfuncties gemeente Rotterdam, plangebied indicatief gemarkeerd (bron: Parkeernormering Rotterdam)

Beoordeling

Het parkeeraanbod in het gehele gebied Nieuw Kralingen Business bedraagt 235 autoparkeerplaatsen. De bouwmarkt, sportschool en boulderhal maken hier onderdeel van uit. Bij dubbelgebruik van de parkeerplaatsen wordt voldaan aan de parkeerbehoefte.

In totaal dienen 141 fietsparkeerplaatsen gerealiseerd te worden om aan het beleid te kunnen voldoen. Hiervoor is voldoende ruimte beschikbaar.

5 Water

5.1. Beleidskader Hoogheemraadschap van Schieland en de Krimpenerwaard

Waterbeheerplan 2016-2021 van het Hoogheemraadschap van Schieland en de Krimpenerwaard

Op 26 januari 2022 heeft het algemeen bestuur van het hoogheemraadschap het Waterbeheerprogramma 2022-2027 vastgesteld. In het Waterbeheerprogramma staan de ambities van het hoogheemraadschap voor de komende jaren.

In dit nieuwe waterbeheerprogramma beschrijft het hoogheemraadschap waar zij zich de komende jaren op gaan richten om ook op de lange termijn te voldoen aan de doelen waarvoor waterschappen zijn opgericht:

- het voorkomen en waar mogelijk beperken van overstromingen, wateroverlast en waterschaarste;
- het beschermen en verbeteren van de chemische en ecologische kwaliteit van watersystemen;
- vervulling van maatschappelijke functies door watersystemen;
- het zuiveren van afvalwater.

Voor ruimtelijke ontwikkelingen is het waterbeheerplan van belang. Ontwikkelingen gaan vaak gepaard met een toename van het verharde oppervlak. Het waterbeheerplan beschrijft hoe HHSK omgaat met het bergen van oppervlaktewater bij een toenemende verharding van het oppervlak. In zijn algemeenheid geldt verder dat voor aanpassingen aan het watersysteem een watervergunning nodig is. Dit geldt bijvoorbeeld voor de aanleg van overstorten, van de hemelwaterafvoer op het oppervlaktewater, het dempen en graven van water en het aanbrengen van verhard oppervlak. Samengevat staat het hoogheemraadschap met het Waterbeheerplan voor een doelmatig en duurzaam waterbeheer, in directe verbinding met de omgeving.

Gemeentelijk Rioleringsplan Rotterdam 2021-2025

Om het stedelijk watersysteem van de toekomst vorm te geven heeft de gemeente deze taken vertaald naar de volgende doelen.

1. Een goed functionerend stedelijk watersysteem voor een aantrekkelijke stad:
Doelmatig hergebruik, benutten, inzamelen en transporteren van stedelijk afvalwater. Dit doen we voor de volksgezondheid, een aantrekkelijke leefomgeving en een circulaire stad;
2. Klimaatbestendig stedelijk watersysteem:
Benutten van hemelwater en voorkomen van wateroverlast door doelmatig inzamelen, vasthouden, transporteren, verwerken en hergebruiken van hemelwater;
3. Robuust grondwatersysteem:
Verkrijgen en behouden van een gezond en robuust grondwatersysteem door het zoveel mogelijk voorkomen of beperken van structureel nadelige gevolgen van een hoge of lage grondwaterstand door doelmatige maatregelen in openbaar gebied;
4. Actieve communicatie en participatie:
Actief communiceren en participeren met Rotterdammers en Rotterdamse bedrijven over het stedelijk watersysteem; 5. Innovatie, digitalisering en automatisering
Inzetten op innovaties en benutten van digitalisering en automatisering.

Beoordeling

In het kader van het moederplan 'Boezembocht – Veilingterrein' is het aspect water al uitvoerig aan bod gekomen. De gemeente Rotterdam heeft in overleg met alle betrokken waterbeheerders aan een gemeenschappelijke procedurele gewerkt en inhoudelijke invulling van de Watertoets en de waterparagraaf gegeven.

Hieruit is gebleken dat het percentage verhard oppervlak inclusief beoogde bebouwing in het gebied (en dus inclusief plangebied wijzigingsplan) nauwelijks verandert. Daarom is er geen compensatie-eis voor de verharding.

Nieuw Kralingen wordt klimaatadaptief en waterrobuust ontwikkeld.

Bij de inrichting van de wijk wordt rekening gehouden met de gemeentelijke doelstelling van 50 mm berging op eigen terrein. Dit wordt gerealiseerd door het hemelwater af te koppelen en zo lang mogelijk vast te houden in ondergrondse waterberging (bijvoorbeeld door kratten) en in bovengrondse waterberging (bijvoorbeeld met 'blauwe' daken).

Voor voorliggend plan ligt dus geen waterbergingsopgave.

Ter voorkoming van hittestress wordt tussen de weg en het parkeerterrein van de bouwmarkt een groenstrook aangelegd waarin diverse bomen geplant worden.

Qua riolering wordt voor de bouwmarkt aangesloten op een gescheiden rioleringsstelsel. Hemelwater wordt, waar het kan, afgekoppeld.

6. Milieuaspecten

6.1. M.e.r.-beoordeling

Het voorkomen van aantasting van het milieu is van groot maatschappelijk belang. Het is daarom zaak om het milieubelang volwaardig in de besluitvorming te betrekken. Om hier in de praktijk vorm aan te geven is het instrument milieueffectrapportage oftewel m.e.r. ontwikkeld. De m.e.r.-beoordeling is een instrument met als hoofddoel het milieubelang volwaardig te laten meewegen bij de voorbereiding en vaststelling van plannen en besluiten.

De voorgenomen ontwikkeling is opgenomen in de zogenaamde D-lijst van het Besluit milieueffectrapportage. Het kan immers worden aangemerkt als een stedelijk ontwikkelingsproject (D11.2). De ontwikkeling blijft ruim onder de drempelwaarde van 200.000 m² BVO, en het BVO wijzigt ook niet.

Beoordeling

In het kader van het moederplan 'Boezembocht – Veilingterrein' heeft al een vormvrije m.e.r.-beoordeling plaatsgevonden waar voorliggende ontwikkeling onderdeel van uitmaakt.

Concluderend kan gesteld worden dat de ontwikkelingen, vanwege de beperkte omvang, geen grote negatieve effecten op het milieu hebben.

6.2. Bedrijven en milieuzonering

Voor de inpassing van hindergevoelige functies, zoals woningen nabij potentieel hinderlijke functies, kan gebruik worden gemaakt van de handreiking 'Bedrijven en milieuzonering' van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (2019). In deze VNG-brochure worden gangbare vormen van bedrijvigheid

ingedeeld in (milieu)categorieën van bedrijfsactiviteiten, waarbij per activiteit wordt aangegeven met welke indicatieve afstanden rekening dient te worden gehouden voor wat betreft de milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. Daarnaast wordt een indicatie gegeven van de overige invloed die de activiteit kan hebben op de omgeving als het gaat om de aspecten verkeersaantrekkende werking, continu bedrijfsproces, visueel en gevolgen voor de luchtkwaliteit.

Beoordeling

In het moederplan is al geconcludeerd dat sprake is van een gemengd gebied. Hierdoor kan bij de richtafstanden tussen woningen en bedrijven met een stap minder rekening worden gehouden. In het bestemmingsplangebied Boezembocht - Veilingterrein zijn de richtafstanden tussen de nieuw te bouwen woningen en nieuwe en bestaande bedrijven getoetst en in beeld gebracht. Hierbij wordt voldaan aan de richtafstanden. Met deze toetsing is al rekening gehouden met de wijzigingsbevoegdheid voor een bouwmarkt. In het kader van milieuzonering worden dan ook geen belemmeringen verwacht.

6.3. Geluid

Bij ruimtelijke plannen dient rekening te worden gehouden met de geluidbelasting als gevolg van wegverkeerslawaai en industrielawaai op geluidgevoelige objecten zoals is vastgesteld in de Wet geluidhinder.

In de Wet geluidhinder (artikel 74) zijn onder andere voor wegen binnen de bebouwde kom formele zones met betrekking tot geluidhinder als gevolg van wegverkeerslawaai opgenomen. Voor het stedelijk gebied bedraagt deze zone 200 meter vanaf een weg met een of twee rijstroken en 350 meter vanaf een weg met drie of meer rijstroken. De Wet geluidhinder is niet van toepassing voor wegen waar een maximumsnelheid geldt van 30 km/uur of minder.

Beoordeling

In het kader van het moederplan zijn diverse akoestische onderzoeken uitgevoerd voor wegverkeerslawaai, spoorweglawaai en industrielawaai.

De resultaten van deze onderzoeken hebben gezorgd voor diverse te nemen maatregelen. Deze maatregelen zijn weer geborgd in de planregeling van het moederplan, zoals een minimum bouwhoogte binnen de bestemming Gemengd – 1.

Daarnaast is onderstaande voorwaarde opgenomen bij de wijzigingsbevoegdheid voor een bouwmarkt:

De binnenwaarde in de bebouwing niet meer bedragen dan 55 dB(A) met betrekking tot het geluid afkomstig van de bedrijven Lion Metals en Forest Metal Group.

In het kader van bovenstaande eis is een akoestische toetsing uitgevoerd. Uit de resultaten van dit onderzoek volgt dat de, volgens het ontwerp van K3H architecten van 20 januari 2022 genoemde, materialen in de gevelconstructie voldoende wering tegen het geluid van buiten zullen bieden, teneinde binnen verblijfsgebieden een geluidsbelasting van maximaal 55 dB(A) te kunnen garanderen. Met voorliggend bouwplan wordt derhalve aan de vereisten met betrekking tot het aspect geluid van het bestemmingplan voldaan.

Voor het volledige onderzoek wordt verwezen naar bijlage 3 'Adromi BV, Notitie akoestische situatie bouwplan, 28 januari 2021'.

6.4. Luchtkwaliteit

Indien mensen met regelmaat luchtverontreinigende stoffen inademen kan dit leiden tot effecten op de lichamelijke gezondheid. Daarom moet bij ruimtelijke planvorming rekening worden gehouden met de effecten van de plannen op de luchtkwaliteit en de luchtkwaliteit ter plaatse. Van belang hierbij is de invloed van het bouwplan op de plaatselijke luchtkwaliteit alsook de invloed van kwaliteit van de omgevingslucht op het bouwplan.

De Wet luchtkwaliteit (artikel 5.16, eerste lid, Wet milieubeheer, hierna ook: Wm) stelt dat een ruimtelijk plan of project doorgang kan vinden indien:

1. Een project niet tot het overschrijden van een grenswaarde leidt;
2. De luchtkwaliteit ten gevolge van het project (per saldo) verbetert of ten minste gelijk blijft;
3. Een project "niet in betekenende mate" (NIBM) bijdraagt aan de concentratie van relevante stoffen in de buitenlucht (De NIBM-bijdrage is gedefinieerd als een toename van de concentraties van zowel fijn stof (PM_{10}) als stikstofdioxide (NO_2) met minder dan 3% van de grenswaarde ($1,2 \mu g/m^3$ PM_{10} of NO_2 en $0,75 \mu g/m^3$ $PM_{2.5}$ jaargemiddeld);
4. Een project is opgenomen in of past binnen het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). (Het programma bevat een pakket maatregelen dat erop gericht is om grote ruimtelijke projecten tijdig aan de grenswaarden te laten voldoen.)

Sinds 2011 zijn de grenswaarden (jaargemiddelde en 24-uursgemiddelde concentratie) voor PM_{10} in werking. Voor NO_2 geldt dat vanaf 2015 moet worden voldaan aan de (jaargemiddelde en uurgemiddelde) grenswaarden. Voor Elementair Koolstof (EC) gelden geen grenswaarden, maar de concentratie van deze stof in de buitenlucht vormt eveneens een parameter bij de beoordeling van de luchtkwaliteit.

Rotterdams beleid

Om de luchtkwaliteit in Rotterdam te verbeteren en de ontwikkeling van de stad blijvend mogelijk te maken, is de Rotterdamse strategie voor Besluit luchtkwaliteit vastgesteld en uitgewerkt in de Rotterdamse aanpak luchtkwaliteit. Daarin worden verschillende maatregelen om de luchtkwaliteit te verbeteren beschreven.

Beoordeling

In plantechische zin worden er echter geen extra bedrijven of kantoren toegevoegd ten opzichte van de huidige situatie. Dit is het geval, omdat er bedrijfsfuncties moeten worden gesloopt om Nieuw Kralingen te kunnen bouwen.

Ten behoeve van het bestemmingsplan is een onderzoek gedaan naar de luchtkwaliteit in het plangebied. In deze analyse is aangetoond dat het effect van het bestemmingsplan Boezembocht-Veilingterrein een niet in betekenende mate (NIBM) bijdrage heeft aan de luchtkwaliteit. Dit geldt dus ook voor de wijzigingsbevoegdheid die een bouwmarkt toestaat.

6.5. Externe veiligheid

Doel van het externe veiligheidsbeleid is om de kans op overlijden van mensen in de omgeving van een ongeval waarbij gevaarlijke stoffen vrijkomen, binnen aanvaardbare grenzen te houden. Deze risicobenadering kent een tweetal begrippen om het risiconiveau weer te geven, het plaatsgebonden risico en het groepsrisico.

Het plaatsgebonden risico is een maat voor het overlijdensrisico op een bepaalde plaats. Bij het plaatsgebonden risico gaat het om de kans per jaar dat een gemiddelde persoon op een bepaalde geografische plaats in de omgeving van een transportroute of industriële risicobron overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen op deze transportroute, ervan uitgaande dat die persoon onbeschermd en permanent op die plaats aanwezig is. Anders gezegd, het plaatsgebonden risico is een rekenkundig begrip. Het plaatsgebonden risico kan worden weergegeven door een lijn op een kaart die de punten met een gelijk risico met elkaar verbindt (zogenoeten risicocontour). Dergelijke contouren zijn van belang bij de beoordeling of een risicovolle activiteit of een risicovolle bestemming op een bepaalde plaats kan worden toegelaten. Voor het plaatsgebonden risico is door de rijksoverheid voor nieuwe situaties een grenswaarde vastgesteld van 10^{-6} per jaar.

Het groepsrisico drukt de kans uit per jaar dat een groep mensen van minimale omvang overlijdt als direct gevolg van één ongeval op de transportroute of industriële risicobron waarbij gevaarlijke stoffen zijn betrokken. Het groepsrisico is te beschouwen als een maat voor de maatschappelijke ontwrichting als gevolg van een incident. Dit risico laat zich niet in de vorm van een risicocontour op een kaart weergeven, maar kan wel worden vertaald in een dichtheid van personen per hectare.

Hoe meer personen per hectare in het schadegebied van een hier bedoeld ongeval aanwezig zijn, hoe groter het aantal (potentiële) slachtoffers is. Het groepsrisico is in tegenstelling tot het plaatsgebonden risico een oriënterende waarde.

Beoordeling

Alhoewel er in het bestemmingsplan ruimte wordt geschapen voor nieuwe bedrijven (maximaal milieucat. 3.1, geen Bevi bedrijven) worden er in plantechische zin geen extra bedrijven of kantoren toegevoegd ten opzichte van de huidige situatie. Er worden immers bedrijfsfuncties gesloopt om Nieuw Kralingen te kunnen bouwen. In de toekomstige situatie zal er ten opzichte van de huidige situatie geen toename zijn van bedrijfsfuncties en daarmee ook geen toename van het aantal werknemers in het plangebied. In deze afweging is al de wijzigingsbevoegdheid naar een bouwmarkt opgenomen.

6.6. Bodem

Verontreiniging in de bodem vormt een aspect dat moet worden beoordeeld in het kader van een goede ruimtelijke ordening. Dit om zeker te stellen dat eventuele verontreinigingen in de bodem, gelet op de geldende regelgeving en het staande beleid, zich niet verzetten tegen het door onderhavig bestemmingsplan beoogde gebruik.

Beoordeling

De bodem ter plaatse van voorliggend plangebied is verdacht op matige verontreinigingen met zware metalen en PAK in de bovengrond ten noorden van de Rolf Hartkoonweg.

Ten noorden van de Rolf Hartkoonweg wordt het verontreinigingsbeeld voornamelijk bepaald door het Bedrijventerrein Boezembocht (SBNS). Deze onderzoeken beslaan circa 50% van het oppervlak ten noorden van de Rolf Hartkoonweg. De gehele locatie is in 2001 beschikt als geval van ernstige bodemverontreiniging. Daarnaast zijn er nog diverse verontreinigingen in de grond en het grondwater aangetoond als gevolg van verdachte bedrijfsactiviteiten. Voor deze verontreinigingen is een saneringsplan opgesteld wat neerkomt op het verwijderen van mobiele verontreinigingen en het aanbrengen van een leeflaag ter plaatse van de immobiele verontreinigingen. Sinds 2001 zijn er diverse saneringen op de locatie uitgevoerd. Of de verontreinigingen voldoende zijn gesaneerd voor een toekomstige bestemming is in het kader van deze inventarisatie niet bepaald.

Daarnaast zijn tevens rondom dit bedrijventerrein diverse saneringen uitgevoerd.

In een notitie (bijlage 4) is een samenvatting gegeven van de bodemkwaliteit en de al genomen en te nemen maatregelen.

Hieruit kan geconcludeerd worden dat het aspect Bodem geen belemmering vormt voor de vaststelling van het wijzigingsplan.

6.7. Natuurbescherming

Vanaf 1 januari 2017 is de Wet natuurbescherming van toepassing. Deze wet beschermt de van nature in Nederland in het wild voorkomende planten en dieren.

De Wet natuurbescherming betreft onder andere de Nederlandse implementatie van de Europese Vogelrichtlijn en de Habitatrichtlijn. Onderdeel van de wet is dat er beschermde gebieden worden aangewezen (netwerk van de zogenaamde Natura-2000 gebieden en de Beschermde natuurmonumenten) gericht op de bescherming van ongeveer 500 soorten in het wild voorkomende planten en dieren.

Beoordeling

Gebiedsbescherming

Het plangebied is niet gelegen in een natuurgebied dat beschermd is door de Wet natuurbescherming. Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied bevindt zich op meer dan 10 kilometer ten oosten van het plangebied.

In het kader van het moederplan is een stikstofberekening (Aerius Calculator 2019) uitgevoerd. Hieruit bleek dat de toegevoegde stikstofdepositie als gevolg van het bestemmingsplan Boezembocht - Veilingterrein minder dan 0,00 mol/ha/jaar op nabijgelegen stikstofgevoelige habitats in Natura 2000 gebieden bedraagt.

Inmiddels zijn de landelijk vastgelegde uitgangspunten veranderd en heeft het rekenprogramma Aeries diverse updates gehad. Omdat een nieuwe ruimtelijke procedure doorlopen wordt is ten behoeve van voorliggend wijzigingsplan een stikstofdepositieonderzoek uitgevoerd ten behoeve van de realisatie van de bouwmarkt, zie ook bijlage 5 en 6.

De stikstofemissie vanuit de gebruiksfase zorgt niet voor stikstofdepositie groter dan 0,00 mol/ha/jaar op stikstofgevoelige Natura 2000-gebieden. Hiermee is aangetoond dat er geen mogelijke significante effecten vanwege de stikstofemissies van de gebruiksfase van het plan op de natuurgebieden zijn. De stikstofdepositie op omliggende Natura 2000-gebieden staat het plan niet in de weg.

Soortenbescherming

In het kader van het bouwplan voor het totale Nieuw Kralingen Business is een quickscan ecologie in november 2021 uitgevoerd, zie ook bijlage 7.

Uit de ecologische quickscan blijkt dat, met uitzondering van algemene broedvogels, vogels uit categorie 5 (voldoende alternatief), vleermuizen (geen beschermde elementen), en algemene en vrijgestelde grondgebonden zoogdieren en amfibieën, geen zwaarder beschermde soorten in het projectgebied worden verwacht.

Indien men onverwachts strikt beschermde soorten aantreft, dient direct een deskundig ecooloog te worden geraadpleegd om af te stemmen of, op welke manier en wanneer de werkzaamheden kunnen worden uitgevoerd, zonder overtreding van de Wet natuurbescherming. Bij twijfel over de aanwezigheid van een strikt beschermde soort wordt geadviseerd altijd de hulp van een deskundige in te schakelen.

De bomen in het projectgebied maken geen deel uit van beschermde houtopstanden. Het aspect ecologie vormt derhalve geen belemmering voor de beoogde bouwmarkt.

6 Uitvoerbaarheid

6.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

De beoogde ontwikkeling voorziet in de realisatie van een bouwmarkt. In het moederplan is al indirect rekening gehouden met een mogelijke komst van een bouwmarkt binnen het plangebied.

Tijdens deze eerder doorlopen bestemmingsplanprocedure hebben belanghebbenden al de mogelijkheid gehad te reageren op de wijzigingsregels die voorzien in een bouwmarkt.

Het plan is in het kader van het wettelijk overleg gedeeld met de wettelijke overlegpartners.

Hier zijn geen reacties op gekomen die de inhoud van het plan wijzigen.

Het ontwerp wijzigingsplan wordt 6 weken ter visie gelegd. Eenieder krijgt dan de mogelijkheid een zienswijze op het plan in te dienen.

6.2 Financiële uitvoerbaarheid

Het initiatief in het realiseren van het bestemmingsplan Nieuw-Kralingen ligt bij marktpartijen. De gemeente heeft met De Ontwikkel Combinatie Nieuw Kralingen (OCNK) een overeenkomst inzake grondexploitatie gesloten waarin is vastgelegd dat het gehele bestemmingsplan door marktpartijen voor eigen rekening en risico wordt gerealiseerd.

Voor de overige ontwikkelingen die met een wijzigingsbevoegdheid mogelijk worden gemaakt, zal het kostenverhaal verzekerd worden op het moment van gebruikmaken van de desbetreffende wijzigingsbevoegdheid.

Met de gemeente Rotterdam is dan ook een anterieure overeenkomst opgesteld om het kostenverhaal te dekken. Hiermee is het voorliggende wijzigingsplan financieel uitvoerbaar.

6.7.1. Planschade

Een aspect dat in het kader van de economische uitvoerbaarheid dient te worden beoordeeld, is de vraag of er aanleiding bestaat voor omwonenden om vergoeding te vragen van schade die volgens artikel 6.1 lid 1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) niet voor hun rekening dient te blijven. Bij de beoordeling van verzoeken om schadevergoeding ex artikel 6.1 Wro is het van belang om te bezien of er sprake is van een wijziging van een planologisch regime, waardoor een belanghebbende in een nadeliger positie is komen te verkeren, ten gevolge waarvan hij schade lijdt of zal lijden.

Plannen die zullen worden gerealiseerd door toepassing te geven aan artikel 3.10 van de Wet ruimtelijke ordening moeten worden vergeleken met het thans geldende planologische regime. De feitelijke situatie is daarbij niet van belang, maar wat op grond van het geldende bestemmingsplan maximaal kan worden gerealiseerd. Dit ongeacht de vraag of verwezenlijking daadwerkelijk heeft plaatsgevonden of dat verwezenlijking voor de hand heeft gelegen gezien privaatrechtelijke verhoudingen. Als er sprake is van nadelige planologische mutatie, dan kan de daaruit mogelijk voortvloeiende schade per peildatum, in casu, het moment van het in werking treden van de vergunning, worden vastgesteld. Aansluitend moet worden beoordeeld of de schade redelijkerwijs geheel of gedeeltelijk ten laste van eventuele aanvragers om planschadevergoeding behoort te blijven.

Een planschadeovereenkomst als bedoeld in artikel 6.4a, lid 1 van de Wro vormt onderdeel van de met de eigenaar gesloten anterieure exploitatieovereenkomst. Op deze wijze is verzekerd dat eventueel planologisch nadeel niet ten laste van de gemeente zal blijven.

Bijlagen

- Bijlage 1 – BRO, *Ruimtelijk-functionele effecten analyse bouwmarkt*, 27 januari 2022
- Bijlage 1a – BRO, *Reactie Adviescommissie inzake bouwmarkt Nieuw Kralingen*, 23 mei 2022
- Bijlage 2 – Goudappel, *Quickscan mobiliteit Nieuw Kralingen Business*, 26 november 2021
- Bijlage 3 – Adromi BV, *Notitie akoestische situatie bouwplan*, 28 januari 2021
- Bijlage 4 – Stepforward BV, *Memo bodemkwaliteit*, juli 2021
- Bijlage 5 – Adromi BV, *Stikstofdepositieonderzoek*, 24 januari 2022
- Bijlage 6 – Adromi BV, *AERIUS-berekening bij Stikstofdepositieonderzoek*, 24 januari 2022
- Bijlage 7 – Van der Helm, *Quickscan ecologie Boezembocht – Veilingterrein*, 13 december 2021