

WIJZIGINGSPLAN DE MAASBODE

23 maart 2020

I. TOELICHTING

INHOUDSOPGAVE TOELICHTING

1. INLEIDING.....	11
1.1 Aanleiding	11
1.2 Ligging en begrenzing	11
1.3 Vigerend bestemmingsplan	11
1.4 Gekozen planopzet	13
2. BELEID	15
2.1 Ladder voor duurzame verstedelijking	15
3. BESCHRIJVING VAN HET PLAN	17
3.1 Omgeving en huidig gebruik	17
3.2 De voorgenomen herontwikkeling	18
4. TOETSING AAN OMGEVINGSASPECTEN	21
4.1 Water	21
4.2 Milieuzonering	22
4.3 Geluid.....	23
4.4 Luchtkwaliteit	24
4.5 Externe veiligheid	25
4.6 Bodem.....	26
4.7 Archeologie	26
4.8 Cultuurhistorie.....	27
4.9 Flora en fauna	28
4.10 Windhinder en bezonning	29
4.11 Duurzaamheid en energie	31
4.12 Besluit m.e.r.....	32
5. JURIDISCHE ASPECTEN	33
5.1 Inleiding	33
5.2 De opzet van de planregels	33
6. FINANCIËLE UITVOERBAARHEID	35

1. INLEIDING

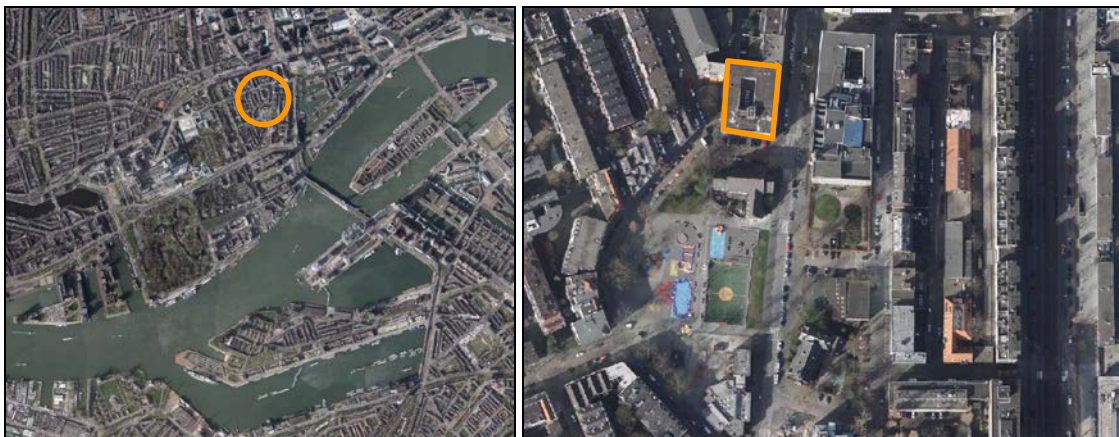
1.1 *Aanleiding*

Ondanks de zeer centrale ligging van het Witte de Withkwartier, ontbreekt het veelal aan de levendigheid die in het centrum van een grote stad verwacht mag worden. Om deze situatie te doorbreken zijn in het geldende bestemmingsplan “Cool” diverse wijzigingsbevoegdheden opgenomen waarmee het gebied (waaronder ook het Baankwartier) getransformeerd kan worden naar een kwalitatief hoogwaardige binnenstedelijke locatie.

Mede op basis van deze wijzigingsbevoegdheden is een aantal projecten reeds in voorbereiding en/of uitvoering genomen (bijvoorbeeld de Cooltoren). Net als De Maasbode, een woontoren van 70 meter hoog, vormen zij een belangrijke aanzet voor de gebiedstransformatie. Aangezien de locatie van De Maasbode deel uitmaakt van één van de in het bestemmingsplan opgenomen wijzigingsbevoegdheden (zie § 1.3), dient eerst een wijzigingsplan vastgesteld te worden.

1.2 *Ligging en begrenzing*

Zoals aangegeven bevindt het project zich in het Witte de Withkwartier. Het plangebied wordt aan de oostzijde begrensd door de Schiedamse Vest en aan de westzijde door de William Boothlaan. Aan de zuidzijde is de Schiedamsesingel de grens. Anders dan deze naam doet vermoeden, betreft dit een doorlopende weg die feitelijk rondom het centraal binnen het gebied gelegen plein ligt (bekend onder de naam 't Landje). De noordzijde van het plangebied wordt gevormd door de belendende bebouwing aan de Schiedamse vest en (deels) het binnenhof achter het theater aan de William Boothlaan (voorheen bekend onder de naam RO-theater).



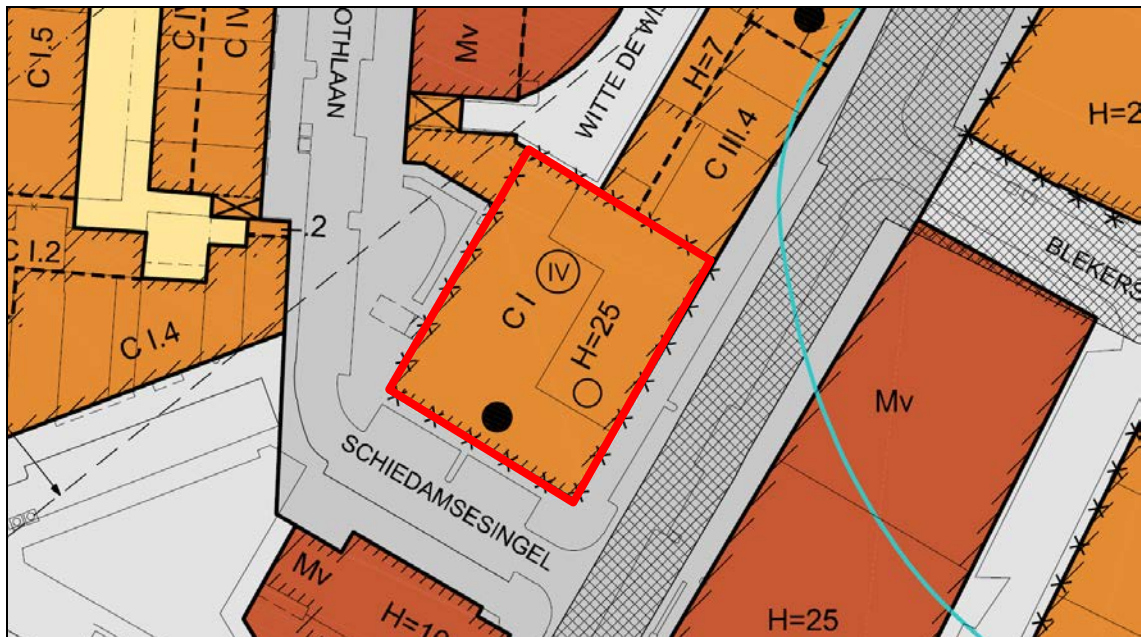
Afbeelding 1: Globale weergave ligging van het plangebied.

1.3 *Vigerend bestemmingsplan*

Binnen het plangebied geldt op dit moment het bestemmingsplan “Cool”, dat is vastgesteld op 5 november 2009, maar pas op 2 november 2011 onherroepelijk is geworden. Het plangebied is in dit bestemmingsplan geheel voorzien van de bestemming 'Centrumvoorzieningen I'.

Binnen de bestemming 'Centrumvoorzieningen I' zijn verschillende functies toegestaan, waaronder bedrijven, maatschappelijke voorzieningen, kantoren, hotels, detailhandel en woningen. Tevens zijn de 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 is een aantal bepalingen opgenomen. Zo is aangegeven dat bebouwing niet hoger mag zijn dan 25 meter en dat op deze locatie kantoren en maatschappelijke voorzieningen óók op de verdiepingen zijn toegestaan.



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

Naast de hiervoor genoemde bestemmingen is voor de gehele locatie een wijzigingsbevoegdheid van kracht. Het betreft hier 'Wijzigingsbevoegdheid IV', waarvoor in artikel 20, lid 1, sub a van de voorschriften van het bestemmingsplan "Cool" de volgende voorwaarden 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 IV**" aangegeven gebied ten behoeve van een hogere bebouwing door voor de als "centrumvoorzieningen I" bestemde gebieden een maximum-hoogte tot 70 meter toe te staan mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- De begane grondlaag moet ten minste 4,5 meter hoog zijn.
- Ten minste 50% van de bebouwing moet de functie wonen hebben en ten hoogste 25% mag de functie kantoren hebben.
- Bij nieuwbouw worden woningen niet op de begane grond gesitueerd.
- De functie parkeren is aan de straatzijde niet toegestaan; ontsluiting dient te geschieden vanuit het Witte de Withhof.
- Waar de bebouwing aan de Schiedamse Vest grenst en een hoogte van 25 meter is aangegeven, mag tot een hoogte van 30 meter slechts worden gebouwd met toepassing van een dove gevel aan de zijde van de Schiedamse Vest.

- Uit de resultaten van een windhinderonderzoek moet blijken dat het windklimaat in de openbare ruimte rond het gebouw niet onaanvaardbaar verslechtert.
- Bij maatvoering en opbouw van het gebouw dient rekening gehouden te worden met de bouwhoogtes in de omgeving. Aansluiting bij de bouwhoogtes in de omgeving kan gezocht worden door middel van 'setbacks'.

Met deze wijzigingsbevoegdheid is het dus mogelijk om binnen het wijzigingsgebied de gestelde bouwhoogte te vergroten. Gelet op de wijzigingsbevoegdheid mag de bouwhoogte maximaal 70 meter bedragen. De benoemde randvoorwaarden zijn opgenomen in artikel 2 van dit wijzigingsplan. De overige bepalingen binnen de bestemming 'Centrumvoorzieningen I' blijven onverminderd van kracht.

1.4 Gekozen planopzet

Dit wijzigingsplan sluit qua juridische opzet aan op het nu vigerende bestemmingsplan en wordt door het college van burgemeester en wethouders vastgesteld. De juridisch-planologische regeling geschiedt door middel van de bindende planstukken, te weten de voorschriften (planregels) en de plankaart (verbeelding). De voorschriften, zoals opgenomen in het bestemmingsplan "Cool" blijven onverkort van kracht. Tezamen met de wijzigingen op grond van dit wijzigingsplan, vormen zij het juridisch kader voor het te realiseren project. De bindende planstukken worden nader onderbouwd met de toelichting.

Wat betreft planopzet sluit het bestemmingsplan aan op de gehanteerde systematiek van het bestemmingsplan "Cool". Omdat het vigerende bestemmingsplan is vastgesteld op 5 november 2009 en het ontwerp daarvan vóór 1 januari 2010 ter visie heeft gelegen, is het niet noodzakelijk te publiceren conform de standaard voor vergelijkbare bestemmingsplannen (SVBP2012) en het Informatie Model Ruimtelijke Ordening (IMRO 2012).

2. BELEID

Zoals aangegeven, is in het vigerende bestemmingsplan “Cool” met een wijzigingsbevoegdheid 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. Zodoende wordt het niet noodzakelijk geacht om het voornemen opnieuw aan het beleid te toetsen. Omdat voorgenomen ruimtelijke ontwikkelingen tegenwoordig zowel op grond van het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6 Bro) als op grond van de provinciale verordening, getoetst dienen te worden aan de ‘ladder voor duurzame verstedelijking’, wordt daaraan wel aandacht besteed.

2.1 *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 bij 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.

De voorgenomen ontwikkeling betreft de bouw van maximaal 100 woningen in het stedelijk gebied van Rotterdam (zie § 3.2). De voorgenomen ontwikkeling dient op grond van artikel 1.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) als stedelijke ontwikkeling te worden aangemerkt. Daarin wordt een stedelijke ontwikkeling immers omschreven als een “ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen”. Hoewel een dergelijke investering pas doorgang vindt indien voldoende zekerheid bestaat dat hieraan behoefte bestaat, blijkt die behoefte ook uit de meest actuele provinciale Woning-behoefteraming (WBR2016). Deze provinciale prognose is bedoeld als kwantitatieve basis voor het woningbouwbeleid en geeft de verwachte huishoudensontwikkeling weer op basis van de eigen behoefte, ofwel een “binnenlands migratiesaldo nul” per gemeente. Op basis van deze raming blijkt dat binnen de regio Rotterdam in de periode 2015-2019 behoefte bestaat aan 28.200 nieuwe woningen. Uit de meest recente cijfers van het Centraal Bureau voor de Statistiek blijkt echter dat het uitgangspunt “binnenlands migratiesaldo nul” in Rotterdam niet opgaat; de groei van Rotterdam wordt immers voor een belangrijk deel veroorzaakt door de vestiging van mensen van buiten de stad. De vraag naar woningen is in werkelijkheid dan ook groter.

Voor de beoogde commerciële ruimten geldt dat een toetsing aan de ladder voor duurzame verstedelijking niet aan de orde is. Immers worden deze ruimten gerealiseerd ter vervanging van reeds aanwezige commerciële ruimten. De bestemming ‘Centrumvoorzieningen I’ blijft onverminderd van kracht, aangezien deze wijzigingsbevoegdheid uitsluitend toeziet op de wijziging van de bouwhoogte. 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 PLAN

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

3.1 *Omgeving en huidig gebruik*

3.1.1 *De wijk Cool*

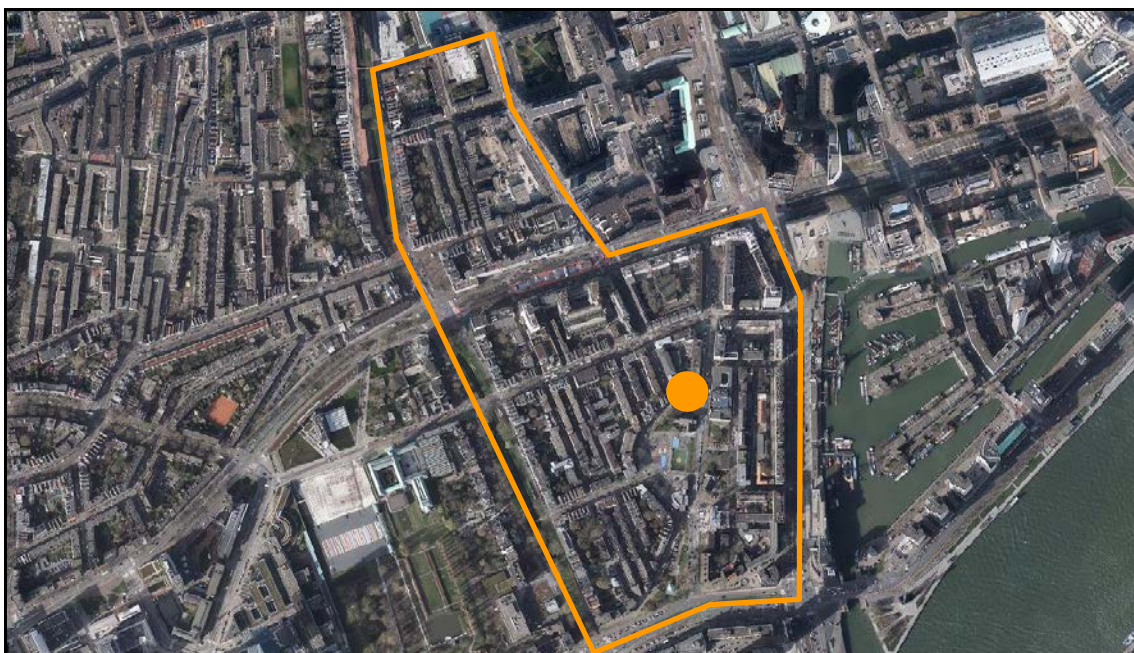
Cool behoorde tot circa 1850 tot het poldergebied dat zich uitstreckte tussen de Kruiskade en de Westzeedijk. Het gebied werd slechts door één weg doorsneden: de Binnenweg. Aan het begin van de 19^e eeuw ontstonden in het gebied, direct buiten de Coolveste, de eerste niet geplande stadsuitbreidingen.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

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

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

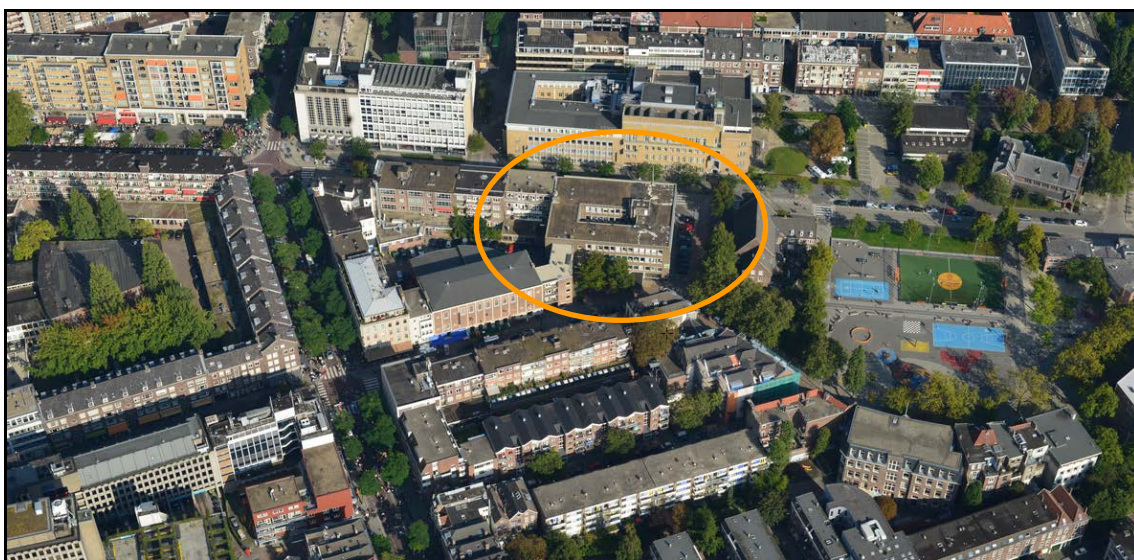
De wijk Cool valt qua functioneren min of meer in drie delen uiteen:

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



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

Het plangebied behoort tot het Witte de Withkwartier, waar naast woningen ook diverse (bovenwijkse) voorzieningen aanwezig zijn, zoals een theater, horeca, scholen, kerken en (hoewel officieel behorend tot het Baankwartier) het Oogziekenhuis Rotterdam. Toch wordt het gebied, ondanks zijn binnenstedelijke ligging, slechts doelgericht bezocht en wordt hier in relatief beperkte mate gewoond. De Maasbode zal dan ook een belangrijke bijdrage leveren aan de woningdichtheid van het gebied.



Afbeelding 4: Zicht op het Witte de Withkwartier vanuit het westen (plangebied oranje omcirkeld).

3.2 ***De voorgenomen herontwikkeling***

3.2.1 ***Doelstellingen voor het Witte de Withkwartier***

In het vigerende bestemmingsplan ligt programmatisch gezien de nadruk op het toevoegen van woningen. Het toevoegen van grotere woningen, in de koop- en (middel)dure huursector, biedt hier kansen voor Cool en voor de binnenstad als geheel. Voor beide is het een waardevolle aanvulling op de huidige woningvoorraad en draagt het bij aan de levendigheid en

veiligheid in de omgeving. Door de transformatie van de locatie kunnen ook meer stedelijke publieksfuncties in dit gebied een plaats krijgen, die tevens een rol vervullen voor de wijk. De plinten kunnen worden ingevuld met kleinschalige programma's zoals in de rest van de wijk.

Om de beoogde transformatie vorm te geven is ten behoeve van het vigerende bestemmingsplan "Cool" een stedenbouwkundig plan opgesteld. Dit stedenbouwkundig plan voorziet in een stedelijke verdichting van het gebied, waardoor het gebied een interessante woonlocatie wordt in de levendige stadswijk. Stedelijke functies zoals horeca, cultuur, kleinschalige kantoren en winkels kunnen hier dan 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 plangebied 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 Cool is in het vigerende bestemmingsplan gekozen om de bestaande situatie 'conserverend' te bestemmen en wijzigingsbevoegdheden op te nemen die toekomstige verdichting van het gebied faciliteren. Het Witte de Withkwartier valt daarbij buiten de in het hoogbouwbeleid aangewezen hoogbouwzone waar tot 150 meter hoog mag worden gebouwd. Daarom mag op de locatie van De Maasbode tot 70 meter worden gebouwd. Daarmee wordt de mogelijkheid geschapen om de binnenstad verder te verdichten, vooral met woningen en andere stedelijke functies.

3.2.2 *Projectbeschrijving*

Met realisatie van de woontoren wordt voldaan aan de vraag die bestaat naar dit type woningen in Rotterdam. Door de toevoeging van functies in de plint, wordt tevens ingespeeld op de wens om het Cool te verlevendigen. Daarnaast wordt deze herontwikkeling gezien als één van de inspirators voor de verdere ontwikkeling van het gebied.

Omdat het hier een wijzigingsplan betreft, zal pas na de vaststelling en het onherroepelijk worden daarvan, het definitieve bouwplan worden getoetst aan de in dit plan gestelde regels. Feitelijk is dan sprake van een bouwaanvraag die regulier wordt vergund op grond van de dan geldende planologische regeling. Omdat de procedure tot vaststelling nog doorlopen wordt, is op het moment van schrijven nog géén sprake van een definitief bouwplan. Hiervan zal pas in een later stadium sprake zijn. De uitgangspunten en ideeën ten aanzien van de uitwerking zijn in concept wel bekend en zullen onderstaand dan ook worden benoemd. Het plan zal in ieder geval voldoen aan alle gestelde randvoorwaarden, zoals reeds verwoord in § 1.3.

De Maasbode is gesitueerd op de grens van een modern stadscentrum en een negentiende eeuwse woonwijk. Het gebouw zal een hoogte kennen van maximaal 70 meter (exclusief technische ruimten, zoals een liftopbouw) en ruimte bieden aan maximaal 100 woningen. Het woningaanbod is gevarieerd. Op de beletage bevinden zich studio's en stadsappartementen dicht bij het dynamische Witte de Withkwartier. Daarboven, in de luwte van de stad, bevinden zich een serie trapsgewijs oplopende gezinswoningen met grote riante buitenruimte op het

zuiden. De 44 gezinswoningen van drie lagen hebben hun voordeur aan de binnenstraatjes (zie afbeeldingen 5). Deze vormen een ontmoetingsplaats voor burens en een veilige speelplek voor kinderen. Een rustige oase te midden van de dynamiek van de stad. Daarboven bevinden zich wederom appartementen. Op de topverdiepingen bieden zes penthouses in de vorm van duplexwoningen een panoramisch uitzicht over de stad.

In de plint van het gebouw wordt ruimte geboden aan stedelijke voorzieningen zoals een espressobar en galeries. De groene buitenruimtes van De Maasbode continueren de groene ruimte van Het Landje.



Afbeelding 5: Zicht op één van de op hoogte gelegen binnenstraatjes en de drielaagse eengezinswoningen.

3.2.3 Verkeer en parkeren

Op 1 juli 2018 komen de stedenbouwkundige voorschriften uit de Bouwverordening 2010 van de gemeente Rotterdam, waaronder de voorschriften over parkeernormen, te vervallen. Dat betekent dat er vanaf dat moment niet meer getoetst kan worden aan die voorschriften en er dus geen parkeernormen meer gelden. Gelet daarop, is er op 1 februari 2018 over parkeren beleid 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. De beleidsregeling geeft normen voor parkeren van auto’s én fietsen. Aan deze normen moet voldaan worden bij een omgevingsvergunning voor het bouwen of bij een omgevingsvergunning voor het gebruiken van gronden of bouwwerken. Met de “Parapluperziening parkeernormering Rotterdam” is de toetsing aan deze normen ook juridisch-planologisch vastgelegd. Ook De Maasbode zal hier zondermeer aan moeten voldoen. Toetsing aan dit beleid vindt plaats bij de behandeling van de bouw aanvraag.

Een voorwaarde uit de wijzigingsbevoegdheid (zie § 1.3) is dat de parkeerfunctie niet is toegestaan aan de straatzijde; ontsluiting van de nieuwbouw dient te geschieden vanuit het Witte de Withhof. Ook aan die voorwaarde wordt voldaan. Het parkeren geschiedt geheel op eigen terrein en wel binnen een inpandige (ondergrondse) parkeergarage.

Ten aanzien van de doorstroming van het gebied, is het gemeentelijk verkeersbeleid gericht op het creëren van een aantrekkelijke en goed bereikbare binnenstad. In het geldende bestemmingsplan “Cool”, werd middels wijzigingsbevoegdheden reeds rekening gehouden met de realisatie van enkele nieuwe ontwikkelingen. De toepassing van deze bevoegdheden zal gevolgen hebben voor de verkeersintensiteit, maar zal niet leiden tot een onaanvaardbare situatie.

4. TOETSING AAN OMGEVINGSASPECTEN

In de volgende paragrafen worden de omgevingsaspecten behandeld die binnen de ruimtelijke ordening, en daarmee dus ook voor dit wijzigingsplan, van belang zijn. Het milieubeleid stelt randvoorwaarden aan ruimtelijke ontwikkelingen en is primair bedoeld om een zo optimaal mogelijke leefomgeving te realiseren. Veel aspecten zijn reeds verantwoord op grond van het vigerende bestemmingsplan. Onderstaand wordt daarop ingegaan en, indien van toepassing, aandacht geschonken aan nader uitgevoerde onderzoeken.

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 plangebied is gelegen in het beheersgebied van het Hoogheemraadschap van Schieland en de Krimpenerwaard dat zowel de kwantiteit als de kwaliteit van het oppervlaktewater beheert.

Uitgangspunt bij ruimtelijke ontwikkelingen is dat deze voldoen aan het waterbeleid. Dit is vastgelegd in diverse beleidsdocumenten van Europees (Europese Kaderrichtlijn Water (2000/60/EG) tot gemeentelijk niveau (Waterplan 2 en de gebiedsgerichte uitwerking van het Waterplan 2 opgesteld, te weten het 'Waterplan Centrum'). Ook het hoogheemraadschap heeft zijn eigen beleid; dit is vastgelegd in het Waterbeheerplan 2009-2015. Dit plan maakt duidelijk wat zich de komende tijd gaat afspelen in het beheersgebied, wat de doelen zijn voor de periode 2009-2015, welke strategische keuzes daaraan ten grondslag liggen en wat de financiële consequenties zijn. Dit alles moet leiden tot een duurzaam waterbeheer in een van de dichtst bebouwde, laagst gelegen en meest dynamische delen van de Randstad.

Huidig watersysteem

Het plangebied is gelegen in peilgebied GPG-178. Hier wordt een vast streefpeil gehanteerd van 2,40 meter beneden NAP (m-NAP). In het plangebied is geen oppervlaktewater aanwezig; de dichtstbijzijnde oppervlaktewateren betreffen de Westersingel en de 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 Cool betreft een gemengd systeem. Dit betekent, dat het huishoudelijk afvalwater gezamenlijk met het hemelwater wordt afgevoerd naar de afvalwaterzuivering (AWZI). Voor het rioleringsdistrict 9, waar het plangebied deel van uitmaakt, is dit AWZI Dokhaven. Ten westen van het plangebied 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 plangebied betreft de ten zuiden gelegen Vasteland. Deze kering maakt deel uit van een hoofdwaterkering op deltahoogte. De bijbehorende kern- en beschermingszones strekken zich niet tot het plangebied uit, waardoor vanuit de Keur van het hoogheemraadschap geen beperkingen gelden. Het plangebied 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 het Witte de Withkwartier onder water komen te staan. Ter plaatse van het plangebied zijn dan waterdieptes tot 2,0 meter mogelijk.

Wateropgave

De herontwikkeling van het plangebied 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. Al wordt hierbij opgemerkt, dat door de toepassing van groen en het opvangen van hemelwater voor (gemeenschappelijk) gebruik het hemelwater langer kan worden vastgehouden. Ten opzichte van de huidige situatie is dan ook sprake van een verbetering van het watersysteem.

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 af te koppelen en te lozen op het omliggende oppervlaktewater. De uitvoer van deze plannen is momenteel nog niet bekend. Echter is het wel wenselijk om bij de bouw van nieuwe bebouwing duurzame, niet-uitlogbare bouwmaterialen toe te passen. PAK's-houdende materialen mogen uitsluitend worden toegepast als deze worden voorzien van een coating. Dit voorkomt diffuse verontreinigingen van water en bodem.

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. De waterbeheerders zijn betrokken bij het wettelijk vooroverleg in het kader van het geldende bestemmingsplan "Cool", waarvan de hier gebruikte wijzigingsbevoegdheid deel uitmaakt.

4.2

Milieuzonering

De Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) heeft in haar uitgave "Bedrijven en Milieuzonering" (maart 2009) een handreiking geboden voor het toepassen van milieuzonering in de ruimtelijke planvorming. 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 milieugevoelige functie(s) 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 het omgevingstype rustige woonwijk.

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

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, horeca en een theater. In 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 Witte de Withkwartier ervaren. Daarnaast zijn deze activiteiten op grond van het huidige bestemmingsplan reeds ter plaatse toegestaan al dan niet in combinatie met de functie ‘wonen’. Met dit wijzigingsplan worden geen nieuwe functies mogelijk gemaakt. Tevens blijkt uit een uitgevoerd akoestisch onderzoek¹, dat voor nagenoeg alle aanwezige inrichtingen voldaan kan worden aan de geldende hindercontour van 10 meter. Alleen voor het aanwezige theater geldt, dat de daadwerkelijke afstand 8 meter bedraagt. Tussen het plangebied en het theater zijn echter woningen aanwezig die op kortere afstand liggen. Deze woningen zijn bepalend voor de milieueisen waaraan het theater moet voldoen. De voorziene woningen zijn daarnaast niet gelegen binnen de geluidscontour van de in het naastgelegen Baankwartier aanwezige elektriciteitscentrale.

Op grond van zowel de VNG-uitgave als de Rotterdamse systematiek wordt gesteld, dat ter plaatse van het plangebied 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 plangebied.

4.3 Geluid

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

Wegverkeerslawaaï

Dit wijzigingsplan maakt nieuwe geluidsgevoelige objecten mogelijk, namelijk woningen. Deze woningen bevinden zich binnen de toetsingszone van enkele zoneplichtige wegen, namelijk: Schiedamse Vest, William Boothlaan, Schiedamsesingel, Witte de Withstraat, Witte de Withhof, Schiedamsedijk en Westblaak. Toetsing aan de grenswaarden uit de Wet geluidhinder is dan ook noodzakelijk. Deze toetsing heeft al plaatsgevonden in het kader van de vaststelling van het bestemmingsplan “Cool” en in dat kader is ook al een ontheffing van de Wet geluidhinder (hogere waarde) verleend.

Het ten behoeve van het bestemmingsplan “Cool” uitgevoerde akoestisch onderzoek is echter gebaseerd op een verouderd rekenmodel. Vandaar dat ten behoeve van het beoogde bouwplan een nieuw akoestisch onderzoek¹ is uitgevoerd, waarbij is uitgegaan van de meest recente verkeersintensiteiten. Uit dit onderzoek blijkt, dat de voorkeursgrenswaarde van 48 dB niet wordt overschreden voor wat betreft het wegverkeer (inclusief tram) op de wegen Witte de Withstraat, Westblaak en Schiedamsedijk. Vanwege het wegverkeer op de Schiedamse Vest, William Boothlaan, Schiedamsesingel en Witte de Withhof wordt de

¹ DGMR, Akoestisch en luchtkwaliteitsonderzoek wegverkeer voor het gebouw De Maasbode te Rotterdam, oktober 2018, rapportnummer B.2016.0870.50.R001.

voorkeursgrenswaarde wel overschreden, waarbij de maximaal berekende geluidsbelasting 60 dB bedraagt. De maximale ontheffingswaarde van 63 dB wordt hierbij niet overschreden.

Overige geluidsbronnen

Het plangebied is niet gelegen binnen een toetsingszone van een zoneplichtige spoorweg of binnen een gezonde industrieterrein. Ook de geluidscontouren van Rotterdam - The Hague Airport liggen niet over het plangebied. Vandaar dat een nadere beschouwing van deze geluidsbronnen niet aan de orde is.

Conclusie

Als gevolg van het wegverkeerslawaaï is ten behoeve van het beoogde bouwplan een nieuwe ontheffing van de Wet geluidhinder noodzakelijk. Hierbij dient voldaan te worden aan het ontheffingenbeleid van de gemeente Rotterdam. De belangrijkste voorwaarde is, dat elke woning beschikt over een geluidluwe gevel en/of buitenruimte. Uit het uitgevoerde akoestisch onderzoek blijkt dat aan deze voorwaarde voldaan kan worden. Daarvoor zijn enkele maatregelen genomen, zoals dichte balkonschermen en geluidsabsorberende plafonds van de balkons. Het verlenen van een ontheffing² van de Wet geluidhinder is dan ook mogelijk, waarmee de realisatie van het bouwplan mogelijk is binnen de kaders van de Wet geluidhinder en in het licht van een goede ruimtelijke ordening.

Specifiek voor het Witte de Withhof is in het geluidrapport een aantal maatregelen doorgerekend om de geluidstoename te beperken; het vervangen van het klinkerwegdek door dicht asfaltbeton of het verlagen van de nu juridisch toegestane maximum rijnsnelheid van 50 km/u naar 30 km/u. Indien gekozen wordt voor een beperking van de maximaal toegestane rijnsnelheid ter plaatse van het Witte de Withhof naar een snelheid van 30 km/u, blijkt dat - ondanks de verkeerstoename als gevolg van het plan - de geluidsbelasting op alle toetspunten leidt tot een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Aangezien een grotere snelheid dan 30 km/u niet reëel is in het Witte de Withhof, ligt het formaliseren van deze lagere snelheid voor de hand. Daartoe zal te zijner tijd een separaat verkeersbesluit worden genomen.

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. Het NSL is een tijdelijk programma dat loopt tot 1 januari 2017. Na die periode is de verwachting dat de luchtkwaliteit zodanig is verbeterd dat er geen sprake meer is van (bijna) overschrijdingen van de normen. Als een project is opgenomen in het NSL (zelfstandig of als onderdeel van een groter project),

² Besluit hogere waarden Wet geluidhinder Wijzigingsplan De Maasbode, juni 2019.

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 plangebied is gelegen in het centrum van Rotterdam. Vanwege de ingebouwde programmaruimte en het feit dat het bestemmingsplan "Cool" zo'n 500 woningen mogelijk maakt, blijft het project binnen het opgegeven NSL-programma 'Rotterdam Centrum'. Ten behoeve van de herontwikkeling van het plangebied, kan dan ook een beroep op het NSL worden gedaan. Desondanks heeft aanvullend een berekening plaatsgevonden (zie rapport onder voetnoot 1) op basis waarvan gesteld kan worden dat het plan geen relevant effect heeft op de luchtkwaliteit van de omgeving. Uit dit onderzoek blijkt dat in de onderzochte jaren ook de plandrempels en grenswaarden voor NO₂ en PM₁₀ niet worden overschreden. Het voornemen voldoet dan ook aan de luchtkwaliteitseisen uit de Wet milieubeheer.

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. De norm voor het plaatsgebonden risico is bij kwetsbare objecten een grenswaarde die niet mag worden overschreden.

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

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

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

Vandaar dat in het bestemmingsplan “Cool” is gesteld, dat nader onderzoek naar het aspect ‘externe veiligheid’ niet aan de orde is.

4.6 Bodem

De Wet bodembescherming (Wbb) vormt het wettelijk kader bij de bepaling van de mate en de ernst van een bodemverontreiniging. Conform de Wbb wordt op grond van de mate en omvang van een verontreiniging in grond en/of grondwater bepaald of 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 ecosysteem onderscheid gemaakt tussen spoedeisende en niet spoedeisende sanering. Bij eerst genoemde dient binnen vier jaar aangevangen te worden met de sanering; bij laatstgenoemde kan gewacht worden 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. Daarnaast is de kans op het aantreffen van puntbronnen middelgroot. Uit het bodemloket van de DCMR blijkt dat in de directe omgeving in het verleden diverse bodemonderzoeken zijn uitgevoerd. De onderzoeksresultaten matchen hierbij niet met de verwachting die de Bodemkwaliteitskaart Rotterdam uitspreekt. Uit verschillende onderzoeken blijkt, dat plaatselijk sprake is van een matige tot sterke bodemverontreiniging.

Nadat de huidige bebouwing is gesloopt en voorafgaand aan de bouw van De Maasbode, wordt een bodemonderzoek uitgevoerd. Dat is op dit moment niet goed mogelijk, aangezien het merendeel van het plangebied bebouwd is. Mocht uit dit nog uit te voeren bodemonderzoek blijken dat verontreinigingen aanwezig zijn, dan worden hiertoe indien noodzakelijk passende maatregelen genomen.

4.7 Archeologie

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

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

Het vaststellen, waarderen en documenteren van archeologische waarden vindt binnen de archeologische monumentenzorg gefaseerd plaats. Na een bureau-onderzoek kan het nodig zijn een archeologische inventarisatie in het veld uit te voeren. De resultaten van de inventarisatie kunnen vervolgens leiden tot een aanvullend archeologisch onderzoek. De resultaten van laatstgenoemd onderzoek vormen het uitgangspunt bij de keuze om een

vindplaats te behouden, op te graven, waarnemingen uit te voeren tijdens het bouwproject of geen verdere stappen te ondernemen.

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

Omdat de locatie thans geheel bebouwd is en archeologisch onderzoek daardoor niet kan worden uitgevoerd, is in overleg met het Bureau Oudheidkundig Onderzoek Rotterdam (BOOR) besloten om direct na de sloop van de bestaande bebouwing én op basis van het definitieve bouwplan te bepalen of nader onderzoek aan de orde is. Indien sprake is van een onderzoeksverplichting, dan wordt hieraan voorafgaand aan de bodemversturende activiteiten gehoor gegeven. Eventuele aanwezige archeologische waarden worden in overleg met het Bureau Oudheidkundig Onderzoek Rotterdam geconserveerd.

4.8 Cultuurhistorie

Het plangebied 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.

Binnen dit wederopbouwaandachtsgebied worden twee belangrijke ensembles onderscheiden. Het plangebied 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 plangebied 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. De met dit wijzigingsplan mogelijk gemaakte ontwikkeling heeft geen impact op deze stedenbouwkundige structuur. Gesteld wordt, dat realisatie van De Maasbode 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 onderzoek³ 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. Uit een uitgevoerde stikstofberekening⁴ blijkt echter, dat het beoogde bouwplan 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 bestaande bebouwing en wegen vormen namelijk een (reeds versturende) 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 het eerder aangehaalde onderzoek blijkt, dat het plangebied in potentie geschikt is voor twee soortgroepen, te weten vogels (niet jaarrond beschermd) en vleermuizen. Voor de overige dier- en plantensoorten geldt, dat in het plangebied geen geschikte habitat aanwezig is, of dat schuilgelegenheden ontbraken. De aanwezigheid van deze soortgroepen wordt dan ook uitgesloten.

Vogels

De bebouwing is als ontoegankelijk en ongeschikt voor broedvogels beoordeeld. In de aanwezige bomen in de omgeving van het plangebied kunnen vogels broeden. Omdat voor alle

³ Buro Maerlant, Rotterdam De Maasbode; ecologische quickscan, maart 2018.

⁴ Gemeente Rotterdam, Onderzoek stikstofdepositie Wijzigingsplan 'Maasbode', maart 2020, versie 1.0.

soorten ruimschoots alternatieven zijn, is jaarronde bescherming niet aan de orde. Door bij de werkzaamheden rekening te houden met de broedperiode, wordt eenvoudig voorkomen dat nesten worden verstoord. Nesten van jaarrond beschermde vogelsoorten worden in het plangebied niet verwacht. In de nabije omgeving ontbreken namelijk potenties voor deze soorten. Daarnaast is het gebouw ook voor deze soorten beoordeeld als ontoegankelijk en ongeschikt.

Vleermuizen

In de omgeving van het plangebied zijn diverse soorten vleermuizen waargenomen, waaronder de gewone dwergvleermuis en de ruige dwergvleermuis. De meeste soorten zijn in meer of mindere mate gebouw bewonend. De in het plangebied aanwezige bebouwing is deels beoordeeld als toegankelijk en geschikt voor vleermuizen. Het betreft open stootvoegen boven kozijnen. De bebouwing kan hierbij een functie hebben als kraam-, zomer-, paar- en mogelijk ook als winterverblijf. Voorafgaand aan de sloop van het gebouw is nader onderzoek noodzakelijk om zekerheid te krijgen over de aan- of afwezigheid van vleermuizen.

Het plangebied heeft mogelijk ook enige functie als foerageergebied. Door het geringe oppervlak in relatie tot overige foerageergebied in de omgeving, betreft het geen essentieel foerageergebied. Elementen die dienen als vliegroute zijn niet aangetroffen. In de stedelijke omgeving bewegen vleermuizen zich meer diffuus over bebouwing heen en tussen aanwezige gebouwen door. Negatieve effecten op de navigeer- en foerageermogelijkheden zijn dan ook redelijkerwijs uit te sluiten.

Conclusie

Op basis van de uitgevoerde quickscan wordt geconcludeerd, dat vanwege de voorgenomen herontwikkeling van het plangebied over het algemeen geen negatieve effecten op strikter beschermde soorten te verwachten zijn. Wel is het noodzakelijk om aanvullend onderzoek naar vleermuizen uit te voeren om actueel gebruik van de bebouwing vast te kunnen stellen. Doordat moderne gebouwen vrij eenvoudig geschikt gemaakt kunnen worden voor vleermuizen (bijvoorbeeld door inbouwen nestkasten en aanbrengen open stootvoegen), kan op voorhand worden gesteld dat afdoende mogelijkheden te creëren zijn.

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.

In de gemeentelijke Hoogbouwvisie 2011 is aangegeven, dat in de ontwerpfase van een bouwplan een windhinderonderzoek wordt uitgevoerd. Omdat het hier een gebouw betreft

dat niet hoger reikt dan 70 meter, behoeft officieel niet aan het hoogbouwbeleid getoetst te worden. Desondanks heeft een dergelijk onderzoek⁵ wel plaatsgevonden, omdat het als één van de voorwaarden is aangemerkt voor toepassing van de wijzigingsbevoegdheid (zie § 1.3).

Voor het onderzoek is gebruikgemaakt van de methode Computational Fluid Dynamics, kortweg CFD genaamd. CFD maakt gebruik van numerieke rekenmodellen en algoritmes voor het oplossen en analyseren van problemen waarin stromingen van vloeistoffen en gassen een rol spelen. In dit geval wordt met deze methode inzicht verkregen in de luchtstromingen rond gebouwen.

Uit het onderzoek blijkt dat bij de toegangen tot De Maasbode sprake is van een matig tot goed windklimaat. Voor de parken ten zuiden van het plangebied geldt, dat De Maasbode niet leidt tot een onaangenaam windklimaat; hier is zelfs sprake van een goed windklimaat. Alleen ten oosten van het plangebied is als gevolg van het bouwplan plaatselijk sprake van een slecht windklimaat. Dit treedt overwegend op ter plaatse van het wegdek en in mindere mate op het trottoir. Dit klimaat wordt veroorzaakt door een zuidwesten wind die tegen het gebouw naar beneden buigt en de Schiedamse Vest op stroomt. Ondanks dat plaatselijk slechte windklimaat wordt gesteld dat sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Op maaiveldniveau is namelijk geen sprake is van windgevaar als gevolg van realisatie van De Maasbode.

Bezonnning

De beoogde ontwikkeling heeft invloed op de bezonnning en lichtinval van de omliggende gebouwen. Er bestaat echter geen wet- en regelgeving voor bezonnning. Wel bestaan landelijke richtlijnen, waarbij één van de meest toegepaste de TNO-richtlijn betreft. Het belangrijkste uitgangspunt hiervan is dat bestaande woningen tenminste twee mogelijke bezonningsuren per dag moeten hebben in de periode van 19 februari tot 21 oktober. In situaties waar in de bestaande situatie al minder dan twee mogelijke bezonningsuren zijn, is verdere verslechtering onwenselijk. De richtlijn geldt alleen voor nieuwbouw hoger dan 25 meter of 1,5 maal de gemiddelde omgevingshoogte. De voorgestelde bebouwing is ongeveer 70 meter, waardoor toetsing aan de richtlijn aan de orde is.

Bij het inschatten van de gevolgen op de bezonnning is het gebruikelijk dat een vergelijking wordt gemaakt tussen de nieuwe situatie en de situatie die reeds is toegestaan binnen het geldende bestemmingsplan.

Specifiek voor de ontwikkeling van De Maasbode is een bezonningsstudie uitgevoerd⁶ om inzichtelijk te maken wat de gevolgen zijn voor de dichtstbijzijnde maatgevende woningen in de directe omgeving van het gebouw. Daarbij zijn de meest maatgevende woningen als referentiepunten genomen. Uit de bezonningsstudie blijkt dat voor deze woningen wordt voldaan aan de richtlijnen, uitgaande van het feit dat het hoofdvertrek van de woning ter plaatse van referentiepunt 2 (William Boothlaan) tweezijdig is georiënteerd. Daarmee wordt aangetoond dat óók de overige woonbestemmingen voldoen aan de richtlijn van TNO, dan wel dat de bezonningsduur niet verder wordt gereduceerd ten opzichte van de huidige situatie.

Conclusie

Op grond van bovenstaande beschouwing wordt geconcludeerd, dat het aspect 'windhinder' en 'bezonnning' geen belemmeringen vormen voor de vaststelling van dit wijzigingsplan.

⁵ DGMR, Windhinderonderzoek CFD Familyscraper, mei 2018, rapportnummer B.2016.0870.51.R001.

⁶ DGMR, Bezonningsonderzoek Family Scraper Rotterdam, november 2017, rapportnummer B.2016.0870.52.R001.

4.11

Duurzaamheid en energie

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

Rotterdam streeft daarnaast naar een goede balans tussen sociale (people), ecologische (planet) en economische (profit) belangen bij het nemen van beslissingen en het uitvoeren van activiteiten. De stad streeft hierbij om als Rotterdam het inspirerende voorbeeld te zijn voor andere deltasteden in de wereld die de duurzaamheidstransitie doormaken. Daarbij is het zogenaamde Programma Duurzaam 2015-2018 opgesteld, waarin drie overlappende ambities zijn opgenomen:

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

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

De herontwikkeling van het plangebied 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. Dit sluit aan bij ambitie 1 en 2 uit het Programma Duurzaam.

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 aangesloten op het warmtenet 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 identiteit van De Maasbode uit zich mede door het gemeenschappelijk gebruik van de natuurlijke bronnen als zon- en windenergie, natuurlijke luchtcirculatie, warmteuitwisseling en het (her)gebruik van hemelwater. De herontwikkeling van het plangebied zelf kan eveneens gezien worden als een duurzame ontwikkeling. Met dit wijzigingsplan vindt een bredere differentiatie van woningen plaats en wordt de leefbaarheid in de stad vergroot. 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 bedrijfsploeroppervlakte van 200.000 m² of meer betreft.

Dit wijzigingsplan maakt primair de realisatie van maximaal 100 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 bijlage⁷.

⁷ Gemeente Rotterdam, M.e.r.-beoordeling De Maasbode, maart 2020, kenmerk 9999167066_9999742792

5. JURIDISCHE ASPECTEN

5.1 *Inleiding*

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

De gemeente Rotterdam heeft op 5 november 2009 het bestemmingsplan “Cool” vastgesteld. Dit wijzigingsplan maakt gebruik van de in dat plan opgenomen ‘wijzigingsbevoegdheid IV’ (artikel 20, lid a), zodat hogere bebouwing binnen de bestemming “Centrumvoorzieningen I” kan worden toegestaan.

Na wijziging is voor de gehele locatie de bestemming ‘Centrumvoorzieningen I’ van toepassing, zoals opgenomen in artikel 3.1 uit het bestemmingsplan “Cool”. Daarbij zijn de voorschriften ten aanzien van de bouwhoogten zodanig gewijzigd, dat deze de ontwikkeling zoals beschreven in § 3.2 mogelijk maakt. Deze bouwhoogten zijn tevens aangepast op de plankaart, die deel uitmaakt van het wijzigingsplan. Voor het overige blijft het bestemmingsplan “Cool” van kracht, waaronder ook de dubbelbestemming ‘Archeologisch waardevol gebied B’.

Wanneer dit wijzigingsplan rechtskracht heeft verkregen, zal het als zelfstandig plan vigeren naast het bestemmingsplan “Cool”.

5.2 *De opzet van de planregels*

De regels zijn onderverdeeld in twee hoofdstukken:

- Inleidende regels;
- Algemene regels;
- Slotregel.

In artikel A in de inleidende regels is bepaald dat de voorschriften uit het bestemmingsplan “Cool” van kracht blijven. Daarnaast worden aan artikel 1 van het bestemmingsplan “Cool” enkele begripsbepalingen toegevoegd.

In de algemene bouwregels (artikel 2) is bepaald dat het bouwplan onder andere moet voldoen aan de in de wijzigingsbevoegdheid gestelde eisen, zoals opgenomen in § 1.3.

In de slotregel is met artikel B de naamgeving van dit wijzigingsplan bepaald.

6. FINANCIËLE UITVOERBAARHEID

Op grond van artikel 6.12 lid 1 Wro stelt de gemeenteraad een exploitatieplan vast voor gronden waarop een bij algemene maatregel van bestuur aangewezen bouwplan is voorgenomen. In het tweede lid van artikel 6.12 Wro is aangegeven dat onder andere van het opstellen van een exploitatieplan kan worden afgezien, wanneer het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan begrepen gronden anderszins is verzekerd. In de aan de orde zijnde situatie is daarvan sprake.

In het kader van de herontwikkeling van het plangebied is met de initiatiefnemer een ontwikkelingsovereenkomst gesloten. Daarmee zijn alle gemeentelijke kosten gedekt. De ontwikkeling betreft een particulier initiatief. De kosten in verband met de realisatie zijn dan ook voor rekening van de initiatiefnemer. De gemeente Rotterdam vervult hierin enkel een kaderstellende en toetsende rol. Gelet op het vorenstaande is het plan financieel uitvoerbaar.

