



omgevingsvergunning

Heineken Gebouw Rotterdam

Rotterdam

RHO ADVISEURS



RHO ADVISEURS

DATUM

06-07-2023

PROJECT
PROJECTLEIDER

Heineken Gebouw Rotterdam

OPDRACHTGEVER
PROJECTNUMMER

Stadsherstel Historisch Rotterdam
20210945

AUTEUR
STATUS

definitief



Inhoudsopgave

Ruimtelijke onderbouwing		5
Hoofdstuk 1	Inleiding	6
1.1	Aanleiding	6
1.2	Projectgebied	6
1.3	Vigerend bestemmingsplan	8
Hoofdstuk 2	Beleid	10
2.1	Rijksbeleid	10
2.2	Provinciaal en regionaal beleid	16
2.3	Gemeentelijk beleid	19
Hoofdstuk 3	Beschrijving van het projectgebied	21
3.1	Omgeving van het projectgebied	21
3.2	Archeologie	21
3.3	Huidig gebruik	22
3.4	Cultuurhistorische waarde	23
Hoofdstuk 4	Planbeschrijving	25
4.1	Ontwerp	25
4.2	Programma	26
4.3	Verkeer en parkeren	27
Hoofdstuk 5	Water	32
5.1	Beleidskader	32
5.2	Huidige situatie	33
5.3	Toekomstige situatie	34
5.4	Conclusie	34
Hoofdstuk 6	Milieu	35
6.1	Inleiding	35
6.2	Milieueffectrapportage	35
6.3	Milieuzonering	36
6.4	Luchtkwaliteit	37
6.5	Geluid	38
6.6	Bodem	39



6.7	Externe veiligheid	41
6.8	Natuur	43
Hoofdstuk 7	Uitvoerbaarheid	47
7.1	Economische uitvoerbaarheid	47
7.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	47



Ruimtelijke onderbouwing



Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

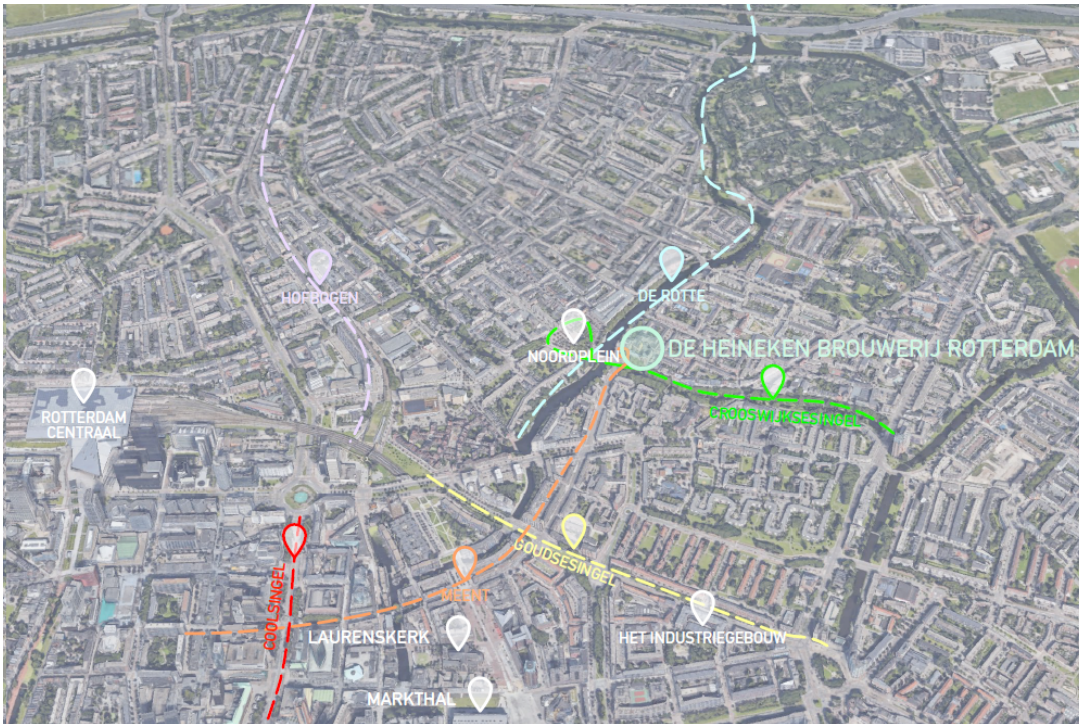
Aan de Crooswijksesingel in Crooswijk, Rotterdam bevindt zich het Heinekengebouw; een Rijksmonumentaal gebouw met een rijke geschiedenis. In 1999 is het door Stadsherstel Rotterdam grondig gerestaureerd en sindsdien wordt het gebruikt als kantoorgebouw voor diverse huurders.

Stichting Historisch Stadsherstel Rotterdam aan een initiatief voor de transformatie van het Heinekengebouw. Het gebouw gaat met dit plan van een bedrijfsverzamelgebouw naar een multifunctioneel concept onder de noemer Heineken Gebouw Rotterdam. De kantoorfunctie wordt aangevuld met een grandcafé-restaurant en een museum waarin de geschiedenis van Heineken in Rotterdam zal worden verteld. Waar dit museum wordt gevestigd in de bestaande bebouwing, wordt er voor het grandcafé-restaurant een nieuwe westelijke vleugel gerealiseerd langs de Rotte.

De functiewijziging en de bouw van de nieuwe westelijke vleugel past niet binnen de huidige gebruiks- en bouw mogelijkheden uit het geldende bestemmingsplan 'Crooswijk'. Om de realisatie mogelijk te maken is ervoor gekozen om af te wijken van het bestemmingsplan door middel van een omgevingsvergunning. Hiervoor dient een ruimtelijke onderbouwing te worden opgesteld waarin wordt getoetst aan een goede ruimtelijke ordening, door te kijken naar de beleidskaders, de omgevingsaspecten en de uitvoeringsaspecten. Dit document bevat deze onderbouwing.

1.2 Projectgebied

Het projectgebied bevindt zich op het kruispunt van de Rotte, Crooswijksesingel, verlengde Meent en het Noordplein. Het vormt tevens de kop van de achterliggende wijk Crooswijk. In figuur 1.1 staat de ligging van het projectgebied in de omgeving weergegeven.



Figuur 1.1 Ligging ten opzichte van nabijgelegen herkenningspunten

Het projectgebied is als volgt begrensd:

- Door het bestaande Heinekengebouw, bestaande uit meerdere bouwdelen uit diverse bouwjaren aan de zuid en oostkant.
- Door het parkeerterrein aan de noordkant.
- Door de locatie van de nieuwe te bouwen westvleugel aan de westkant.

In figuur 1.2 is de begrenzing weergegeven.





Figuur 1.2 Begrenzing projectgebied

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Ter plaatse van het projectgebied vigeert het bestemmingsplan 'Crooswijk' dat op 30 november 2017 is vastgesteld. Binnen het projectgebied gelden de volgende enkelbestemmingen:

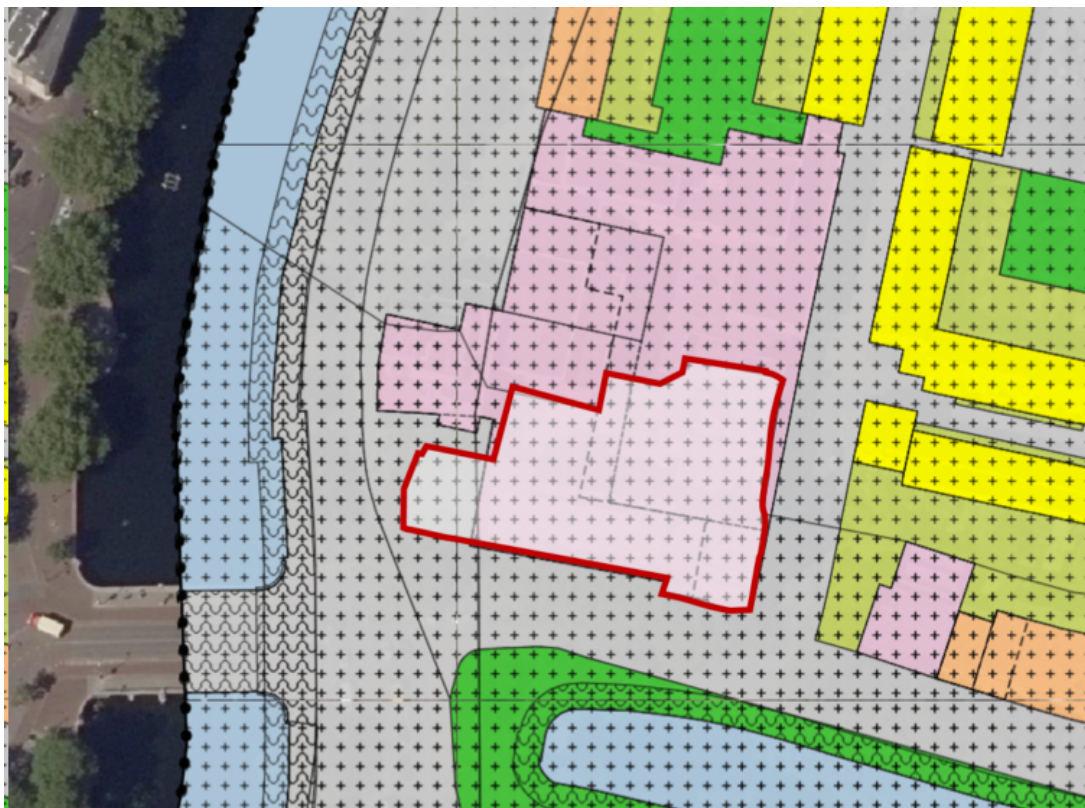
- 'Kantoor'. Deze bestemming geldt voor de bestaande bebouwing en het parkeerterrein. Voor een deel van de bestemming geldt tevens de functieaanduiding 'horeca'. Binnen deze aanduiding is 250 m² aan horeca mogelijk.
- 'Verkeer - Verblijfsgebied'. Deze bestemming geldt voor de locatie van de nieuwe westvleugel.

Tevens zijn de volgende dubbelbestemmingen van toepassing:

- 'Waarde - Archeologie - 2' op de locatie van de nieuwe westvleugel. Op deze gronden is archeologisch onderzoek noodzakelijk voor ingrepen die dieper reiken dan 1 meter beneden maaiveld en een oppervlakte beslaan van meer dan 100 m².
- 'Waarde - Archeologie - 3' op het overige deel van het projectgebied. Op deze gronden is archeologisch onderzoek noodzakelijk voor ingrepen die dieper reiken dan 1 meter beneden maaiveld en een oppervlakte beslaan van meer dan 200 m².
- 'Waarde - Cultuurhistorie'. Deze bestemming geldt op het gehele projectgebied. Binnen deze bestemming zijn regels opgenomen ter bescherming van het beschermd stadsgezicht wat ter plaatse geldt.

Binnen het vigerend bestemmingsplan is het gebruik van een museumfunctie en het gebruik van meer dan 250 m² aan horeca binnen de bestaande bebouwing niet toegestaan. Tevens is het gebruik en bouw van de nieuwe westvleugel niet toegestaan.

In figuur 1.3 staat het projectgebied in een uitsnede van het vigerend bestemmingsplan globaal weergegeven.



Figuur 1.3 Uitsnede vigerend bestemmingsplan 'Crooswijk'.

Hoofdstuk 2 **Beleid**

2.1 Rijksbeleid

2.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI) en Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

De Nationale Omgevingsvisie, kortweg NOVI, (vastgesteld 11 september 2020) loopt vooruit op de inwerkingtreding van de Omgevingswet en vervangt op Rijksniveau de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte. Uitgangspunt in de nieuwe aanpak is dat ingrepen in de leefomgeving niet los van elkaar plaatsvinden, maar in samenhang. Zo kunnen we in gebieden komen tot betere, meer geïntegreerde keuzes. Aan de hand van een toekomstperspectief op 2050 brengt de NOVI de langetermijnvisie van het Rijk in beeld. Op nationale belangen wil het Rijk sturen en richting geven. Dit komt samen in vier prioriteiten:

1. Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie;
2. Duurzaam economisch groeipotentieel;
3. Sterke en gezonde steden en regio's;
4. Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) omvat alle ruimtelijke rijksbelangen die juridisch doorwerken op het niveau van bestemmingsplannen. Het gaat om kaders voor onder meer het bundelen van verstedelijking, de bufferzones, nationale landschappen, de kust, grote rivieren, militaire terreinen, mainportontwikkeling van Rotterdam en de Waddenzee. Met het Barro maakt het Rijk proactief duidelijk waar provinciale verordeningen en gemeentelijke bestemmingsplannen aan moeten voldoen.

Toetsing

De beoogde ontwikkeling is niet in strijd met de NOVI en het Barro, die gekenmerkt worden door een hoog abstractie en schaalniveau.

2.1.2 Besluit ruimtelijke ordening (Bro), ladder voor duurzame verstedelijking

Ieder bestemmingsplan dat nieuwe stedelijke ontwikkelingen mogelijk maakt, moet een verantwoording bevatten van de ladder voor duurzame verstedelijking (art. 3.1.6. lid 2 Bro). De ladder voor duurzame verstedelijking is een instrument met het doel efficiënt ruimtegebruik te bevorderen. Voor stedelijke projecten moet de behoefte worden beschreven. Indien het bestemmingsplan de ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied moet ook worden gemotiveerd waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

Toetsing

Het voornemen bestaat uit de ontwikkeling van een museum en horeca in het Heinekengebouw. Daarnaast blijven de kantoorfuncties bestaan. Het museum zal, verdeeld over 3 verdiepingen, 934 m² bvo beslaan. De horeca bestaat in totaal uit 1.136 m² bvo. Deels vindt dit plaats in de bestaande bebouwing, maar ook in de nieuwbouw.

Wel of geen stedelijke ontwikkeling



De ladder is van toepassing als een plan wordt aangemerkt als 'nieuwe stedelijke ontwikkeling'. Of er sprake is van een 'stedelijke ontwikkeling' wordt bepaald door de aard en omvang van de ontwikkeling in relatie tot de omgeving. Uit jurisprudentie blijkt dat het toevoegen van meer dan 500 m² bvo wordt gezien als nieuwe stedelijke ontwikkeling. De huidige bestemming is vertrekpunt bij de beoordeling of sprake is van een stedelijke ontwikkeling. Ter plaatse van het projectgebied is het bestemmingsplan 'Crooswijk' geldend. Binnen de bestemming 'kantoor' zijn kantoren mogelijk, en binnen de functieaanduiding 'horeca' 250 m² bvo horeca op de begane grond. Een museum past niet binnen deze bestemming en kan dus aangemerkt worden als stedelijke ontwikkeling. Binnen het huidige plan is al 250 m² bvo horeca mogelijk, dat betekent dat er 886 m² bvo horeca wordt toegevoegd en deze functie ook aangemerkt wordt als stedelijke ontwikkeling.

Bestaand stedelijk gebied

In de algemene bepalingen van het Besluit ruimtelijke ordening (1.1.1 lid 1 onder h) is de volgende definitie opgenomen voor bestaand stedelijk gebied: “bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur”.

De beantwoording van de vraag of een projectgebied als een bestaand stedelijk gebied kan worden aangemerkt, hangt volgens de Nota van toelichting (2017) af van de omstandigheden van het geval, de specifieke ligging, de feitelijke situatie, het bestemmingsplan en de aard van de omgeving. Het begrip is in de jurisprudentie nader ingevuld.

Gelet op de ligging van het projectgebied in Rotterdam, de huidige bestemming als kantoor en deels horeca kan geconcludeerd worden dat de locatie in het 'bestaand stedelijk gebied' ligt. Een nadere motivatie van de locatiekeuze is niet nodig.

Behoefte horeca

In het plan wordt 1.136 m² horeca gerealiseerd. Ten opzichte van de mogelijkheden in het huidige bestemmingsplan wordt 886 m² horeca mogelijk gemaakt. De horeca wordt verdeeld over het souterrain, de begane grond, en een deel op de derde verdieping. De horeca die mogelijk gemaakt wordt is een grand café.

Beleid

Horecanota Rotterdam 2017-2021

De Horecanota 2017-2021 geeft invulling aan de visie van Rotterdam ten aanzien van de horeca voor de komende vijf jaar. Aan de hand van vier ambities wordt invulling gegeven aan deze visie:

- Samen op zoek naar balans in de wijk. De ontwikkeling van de horecasector wordt gebiedsgericht ingevuld.
- Veerkrachtige binnenstad. De binnenstad is het visitekaartje en de huiskamer van Rotterdam. Rotterdam ontwikkelt de binnenstad als een vitale kwaliteitsplek voor ontmoeting, verblijf en vermaak.
- Verantwoord ondernemerschap.
- Rotterdam als laboratorium.

Horecagebiedsplan 2022-2024 gebied Kralingen-Crooswijk

Om te zorgen dat Rotterdam een aantrekkelijke, veilige stad is en vooral blijft, wordt gebiedsgericht gewerkt. Door per wijk en/of buurt een duidelijke visie en/of ambitie te hebben en daaraan vestigingsvoorwaarden te stellen kunnen bekende en nog onbekende horecaontwikkelingen worden beoordeeld en gerealiseerd.

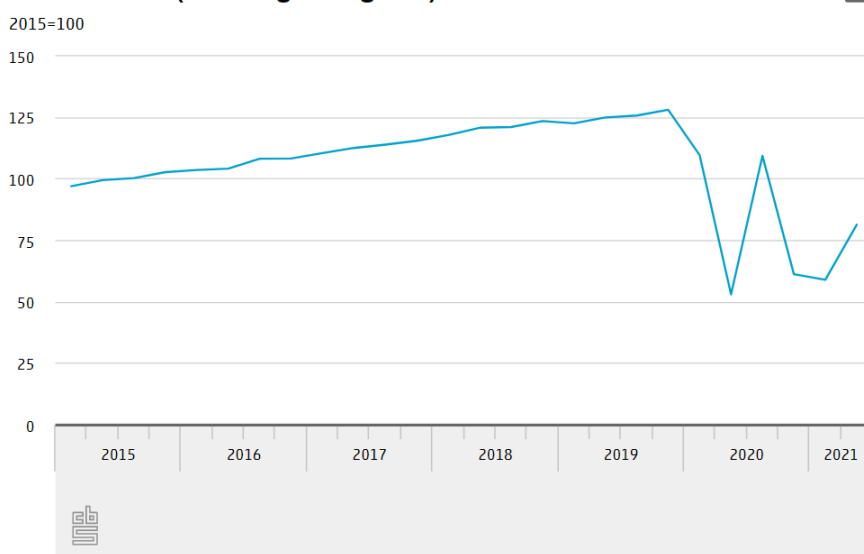
Het aantal horeca inrichtingen in dit gebied is de laatste jaren toegenomen. Ondernemers zien door de bevolkingssamenstelling en de ligging kansen om hier horeca activiteiten aan te bieden. Het Horecagebiedsplan 2017-2019 maakte daarom ook verschillende ontwikkelingen mogelijk en deze zijn de afgelopen jaren grotendeels ingevuld. In 2017 werd voorzichtig omgegaan met het toevoegen van onvergunde horeca. Maar deze terughoudendheid heeft er ook voor gezorgd dat leuke initiatieven geen kans kregen zich te ontplooien. Gedurende 2018 lijkt op verschillende vlakken een positiever beeld ontstaan in wijken, doordat er vooruitgang is. Er is beweging en er doen zich kansen voor. Om deze ontwikkelingen deze kans ook te kunnen bieden, en zo open durven te staan voor een positieve ontwikkeling, is in het horecagebiedsplan 2019-2021 voor een aantal wijken de mogelijkheid gegeven om lichte vormen van horeca vrijgesteld van de vergunningplicht toe te staan. Dit is zeker nog niet in alle wijken/straten aan de orde. In 2021 is besloten deze lijn in het Horecagebiedsplan 2022-2024 voort te zetten.

In het gebiedsplan is specifiek aandacht voor het voormalige Heinekengebouw. Al enige tijd is er sprake van het ontwikkelen van het voormalig Heinekenterrein waarbij een deel van de geschiedenis weer teruggebracht wordt in het pand. Deze ontwikkeling wordt verder uitgewerkt, maar de horecafunctie op deze locatie is een gewenste ontwikkeling.

Trends en ontwikkelingen

De omzetontwikkeling in de horeca liet tot de coronacrisis een stijgende lijn zien (figuur 2.1). De omzet nam bijna 5 jaar onafgebroken toe. Als gevolg van de coronacrisis zijn de omzetten flink gedaald. Na de versoepelingen van de maatregelen is de omzet weer iets toegenomen. Na de tweede lockdown zijn de omzetten weer gedaald, maar in het tweede kwartaal van 2021 stegen de omzetten in de horeca weer met 38% ten opzichte van het voorgaande kwartaal. In vergelijking met het tweede kwartaal van 2020 heeft de horeca bijna 53 procent meer omgezet. De horeca veerde sterk terug in het tweede kwartaal, maar is nog niet op het niveau pre-corona. Ten opzichte van twee jaar geleden lag de omzet ruim 35 procent lager.

Omzet horeca (seizoengecorrigeerd)



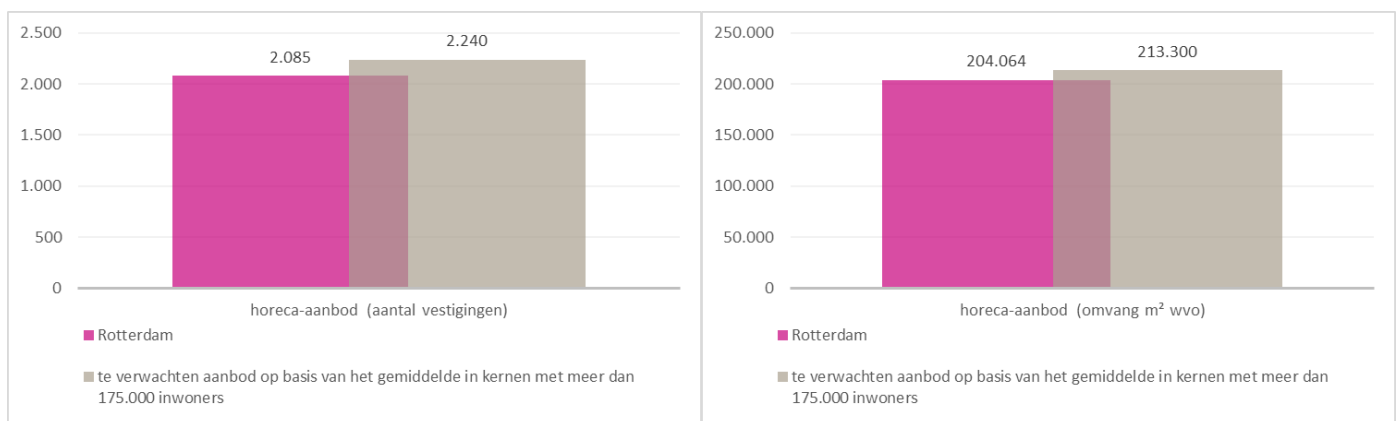
Figuur 2.1 Ontwikkeling horeca (CBS, augustus 2021)

Belangrijke trends in de horecabranche die de Rabobank signaleert (Trends en ontwikkelingen 2019) zijn onder andere de keuze voor gemak. Doordat de consument steeds vaker voor gemak kiest is de 'buiten-de-deur-consumptie' hoger, waarvan met name fastcasual en bezorgrestaurants profiteren.

Aanbod en effecten

De horeca in het Heinekengebouw kan een functie vervullen voor inwoners uit de hele stad en voor toeristen van ver daarbuiten, gelet op de wereldwijde bekendheid van Heineken, het bijzondere gebouw en locatie. De horeca vervult ook een functie voor de mensen die gebruik maken van de werkfuncties en het museum. Het toevoegen van horeca kan effect hebben op het bestaande aanbod in Rotterdam. Daarom is het aanbod in de stad onderzocht.

Rotterdam heeft momenteel een horeca-aanbod bestaande uit 2.085 vestigingen met een totale omvang van 204.064 m² wvo (Locatus, 2021). Dit aanbod is benedengemiddeld ten opzichte van de andere grote steden in Nederland met meer dan 175.000 inwoners (figuur 2.2). Op basis van de vergelijking wordt een groter horeca-aanbod verwacht bij een stad als Rotterdam, zowel in verkooppunten als in omvang.



Figuur 2.2 Vergelijking horeca-aanbod Rotterdam met het gemiddelde aanbod in kernen met meer dan 175.000 inwoners (bron: Locatus, 2021)

Conclusie

De horeca in het Heinekengebouw vervult een functie voor de inwoners van de wijk Crooswijk, maar zal vanwege de bijzondere locatie ook een functie kunnen vervullen voor Rotterdam. De marktverwachting voor horeca is de afgelopen jaren goed geweest en de verwachting op basis van trends is dat dat de vraag ook weer herstelt na de Coronacrisis. Er is behoefte aan uitbreiding van het horeca-aanbod in Rotterdam. Uit de benchmarkvergelijking kan worden afgeleid dat er een kwantitatieve behoefte bestaat aan nieuwe horecavestigingen in Rotterdam. De beoogde ontwikkeling kan hier een bijdrage aan leveren. Daarnaast is er ook sprake van een kwalitatieve behoefte. Met de ontwikkeling vormt horeca op deze locatie een bijzonder concept op een bijzondere locatie, en sluit daarmee aan op het horecabeleid van de gemeente Rotterdam.

Behoeft museum

Met de ontwikkeling wordt een museum van 934 m² mogelijk gemaakt. Het museum zal bestaan uit expositieruimtes maar zal ook tours geven door het gebouw. Het museum zal betrekking hebben op het Rijksmonument, en zal de geschiedenis van Heineken in Rotterdam vertellen.



Beleid

Te gast in Rotterdam: een nieuwe kijk op toerisme (2020)

Sinds 2012 groeit het toerisme in Rotterdam flink harder dan het landelijk gemiddelde. De toenemende drukte betekent dat de gemeente zich meer dan voorheen moeten inspannen om de aantrekkelijkheid te behouden en de stad een fijne plek te laten zijn voor wonen, werken, ontmoeten, verblijven en vermaak. De gemeente heeft daarom een visie op het toerisme gemaakt.

Er is voor gekozen om toerisme in dienst van de stad te laten staan. Toerisme en de groei daarvan zijn geen doel op zich, maar een middel dat ingezet wordt om de ambities van de stad te realiseren. Sleutelwoorden in de nieuwe aanpak zijn: spreiding over de stad en aandacht voor haar gebieden, Rotterdamse eigenheid en kwaliteit, duurzaamheid en lokale economie. De gemeente heeft 14 handelingsperspectieven voor de stad opgesteld, op basis van vier aspecten. De vier aspecten zijn identiteit, leefbaarheid, duurzaamheid en lokale economie.

Rotterdamse Cultuurvisie (2019)

Kern van de visie is dat alle Rotterdammers de mogelijkheid hebben en uitgedaagd worden kunst en cultuur te ervaren, beoefenen en beleven. In een superdiverse stad als Rotterdam mag niemand zich buitengesloten voelen, iedereen doet mee. Dit vertaalt zich in een sector die de diversiteit en dynamiek van de stad weerspiegelt en waarbinnen de belemmeringen om deel te nemen, worden weggenomen.

De volgende ijkpunten staan centraal in de visie:

1. Cultuur in Rotterdam weerspiegelt de diversiteit en dynamiek van de stad en draagt bij aan verbinding en verbroedering.
2. Cultuur in Rotterdam is voor iedereen toegankelijk, zodat alle Rotterdammers kunst en cultuur kunnen ervaren, beoefenen en beleven.
3. Rotterdammers krijgen in de lokale culturele infrastructuur de kans om te participeren en vaardigheden en talenten te ontwikkelen.
4. De culturele infrastructuur in Rotterdam-Zuid wordt duurzaam versterkt.
5. De culturele en creatieve sector hebben gespreid over Rotterdam voldoende ruimte voor innovatie en experiment, zowel in faciliteiten als in doorgroeimogelijkheden.
6. Instellingen en makers in de culturele sector zijn intensief met elkaar verbonden en ondersteunen elkaar bij het ontwikkelen van nieuwe mogelijkheden voor cultuurproductie, -educatie, -distributie en -beleving. De financieringsstructuur vormt hierbij geen belemmering.
7. De gemeente realiseert samen met de cultuursector meer betaalbare werkruimte en meer oefenen presentatieplekken.
8. De gemeente realiseert samen met de culturele sector en private partijen de randvoorwaarden en kaders waarbinnen culturele organisaties, kunstenaars en ontwerpers hun ondernemerschap kunnen ontwikkelen.
9. De culturele sector werkt samen met maatschappelijke instellingen en gemeentelijke diensten om vanuit hun creatieve kapitaal bij te dragen aan het oplossen van maatschappelijke vraagstukken.
10. Rotterdam heeft een sterke internationale positie als stad van kunst en cultuur. Talentontwikkeling, samenwerking, uitwisseling en wederkerigheid zijn hiervoor de uitgangspunten. Diplomatieke betrekkingen, het verstevigen van stedelijke economische en handelsrelaties en het aantrekken van toeristisch bezoek en (creatieve) bedrijvigheid zijn daarbij toetsingskaders.

Begroting 2020 gemeente Rotterdam

Ten aanzien van cultuur en musea richt de gemeente zich op twee thema's.

1. Het cultureel klimaat versterken:

- a. Optimale voorzieningen bieden voor de presentatie van een breed, artistiek hoogwaardig aanbod voor een divers publiek met ruimte voor nieuw talent.
- b. Cultuurmakers stimuleren en in staat stellen hun talent te ontwikkelen en zich te professionaliseren, opdat zij mede zorgdragen voor een breed, artistiek hoogwaardig aanbod voor een divers publiek.
- c. Ervoor zorgen dat Rotterdammers zo min mogelijk belemmeringen ondervinden als zij kunst en cultuur willen ervaren, beoefenen en beleven.
- d. De aantrekkelijkheid van Rotterdam voor bewoners, bedrijven en bezoekers verder ontwikkelen zodat de stad ook op langere termijn nationaal en internationaal interessant is als vestigingsplaats en toeristische trekpleister.

2. De cultuurdeelname door Rotterdammers verhogen

- a. Bijdragen aan de brede ontwikkeling van kinderen en jongeren opdat zij beschikken over de benodigde 21ste-eeuwse vaardigheden om volwaardig te kunnen participeren in de Rotterdamse samenleving.

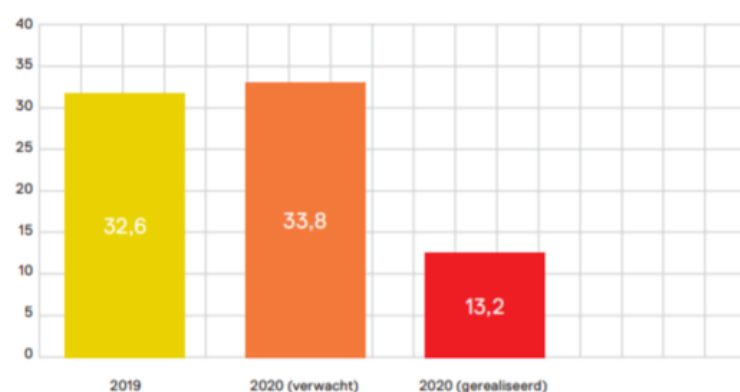
Trends en ontwikkelingen

Museumcijfers 2020 Museumvereniging

Na een bijzonder succesvol 2019 werd 2020 plots een ongekend zwaar jaar voor de Nederlandse musea. De coronapandemie had – en heeft – vanaf maart 2020 een enorme impact op de samenleving en daarmee ook op de museumsector. De Museumcijfers 2020 laten dan ook onvermijdelijk een forse krimp zien.

Door de coronacrisis en overheidsmaatregelen om de pandemie te bedwingen, is het totale museumbezoek in 2020 met maar liefst 60% gedaald ten opzichte van het succesjaar 2019. De daling bestaat uit 82% minder buitenlandse bezoeken en 49% minder binnenlandse bezoeken. Daarnaast is er een afname van de werkgelegenheid met 6.800 personen (bijna 470 fte's) ten opzichte van 2019. En een krimp van de omzet met 88 miljoen euro ten opzichte van 2019.

De verwachting voor 2020 was dat het museumbezoek door zou groeien in vervolg op de groei van de afgelopen jaren (figuur 2.3).



Figuur 2.3 Gerealiseerd en verwacht totaal museumbezoek, 2019 en 2020 (x1 miljoen)

Een vooruitblik voor de rest van het jaar is met onzekerheden omgeven. Het verdere verloop van de coronacrisis blijft grillig en onvoorspelbaar. Duidelijk is dat het tweede halfjaar van 2021 de daling van het museumbezoek en het bijbehorende verlies aan eigen inkomsten in het eerste halfjaar niet goed gaan maken.

Rekening houdend met de voorgenomen versoepelingen wordt verwacht dat het bezoek van



Museumkaarthouders en overige binnenlandse bezoekers in het tweede halfjaar van 2021 met respectievelijk 0,7 miljoen en 0,9 miljoen zal stijgen ten opzichte van dezelfde periode in 2020. Het buitenlandse bezoek neemt in het tweede halfjaar naar verwachting met 0,1 miljoen toe. Door de sterke bezoekdaling in het eerste halfjaar en de beperkte stijging in het tweede halfjaar daalt het aantal museumbezoeken in 2021 per saldo met 3,5 miljoen tot een niveau van minder dan een derde van het aantal bezoeken in 2019.

De vooruitzichten voor 2022 en latere jaren zijn onzeker. De museumsector is langdurig en fors geraakt door de coronacrisis. Het zal geruime tijd duren voordat het museumbezoek en de eigen inkomsten weer op het oude niveau zijn. Zeker het buitenlandse museumbezoek en in bijzonder het bezoek van buiten Europa zullen de komende tijd nog op een laag pitje blijven. Voortgezette coronasteun blijft noodzakelijk om musea de moeilijke periode te laten doorkomen.

Conclusie

De behoefte aan een nieuw museum in Rotterdam komt voort uit de bijzondere historie van het Heinekengebouw en het belang van cultuur voor de stad. Heineken is bekend over de hele wereld en kan toeristen van ver buiten Rotterdam aantrekken.

Het museum zal gerealiseerd worden in de voormalige brouwerij van Heineken in Rotterdam. Daarmee kan in het Rijksmonument zelf de historie van de brouwerij verteld worden. In combinatie met de horeca wordt dit gebouw weer een bijzondere plek in Crooswijk en in de stad. De locatie draagt bij aan de spreiding van toerisme over de stad. Dit sluit aan bij de ambities van de gemeente Rotterdam voor de stad. De stad moet een fijne plek zijn voor wonen, werken, ontmoeten, verblijven en vermaak. Cultuur moet toegankelijk zijn voor iedereen, cultuur is zowel een sociaal als economisch belang. Belangrijk is om de eigen kunst en cultuur in de stad te kennen. Met het toevoegen van het beoogde museum wordt dit deel van de geschiedenis van Rotterdam verteld en toegankelijk gemaakt voor Rotterdammers en toeristen.

Hoewel de verwachtingen voor musea qua bezoeken en omzet onzeker zijn voor het komende jaar, zal er naar verwachting voldoende behoefte zijn voor horeca en een museum in het Heinekengebouw. Het is een kansrijk marktverruimend concept dat Rotterdammers en toeristen aan kan trekken. Het plan zal naar verwachting pas gerealiseerd zijn, nadat de coronacrisis voorbij is en de markt zich heeft hersteld.

2.2 Provinciaal en regionaal beleid

2.2.1 Omgevingsvisie Zuid-Holland

Met het Omgevingsbeleid van Zuid-Holland streeft de provincie naar een optimale wisselwerking tussen gewenste ruimtelijke ontwikkelingen en een goede leefomgevingskwaliteit. De provincie heeft zes richtinggevend ambities geformuleerd in de fysieke leefomgeving. Door in te zetten op de zes ambities wordt bijgedragen aan het sterker maken van Zuid-Holland. Deze ambities zijn:

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

Deze ambities zijn vertaald in beleidskeuzes voor de fysieke leefomgeving. Voor de beoogde ontwikkeling zijn

de volgende opgaven relevant:

- "Beschermen, versterken en beleefbaar maken van de kwaliteit van het landschap, cultuurhistorische waarden en natuurlijke karakteristieken van de leefomgeving". Deze opgave betreft de zorg voor een goede ruimtelijke kwaliteit: een evenwicht en samenspel van toekomstwaarde, gebruikswaarde en belevingswaarde. Hiertoe behoort ook het beschermen van de Zuid-Hollandse cultuur- en natuurlandschappen en het cultureel erfgoed. De beleidskeuze hierbij is restaureren en herbestemmen van woningen.
- "Zorgen voor een zorgvuldig ruimtegebruik en een compact, samenhangend en kwalitatief hoogwaardig bebouwd gebied" relevant. Deze opgave betreft de zorg voor een goede ruimtelijke ontwikkeling, binnen en buiten bestaand stads- en dorpsgebied. Onderdeel van deze opgave is het bevorderen van een optimaal gebruik van de binnenstedelijke ruimte. De beleidskeuze hierbij is verstedelijking en wonen.

Toetsing

Het plan voorziet in de herbestemming en uitbreiding van een rijksmonument. De provincie stimuleert in haar beleidskeuze over cultuurhistorische waarden het restaureren en herbestemming van rijksmonumenten. De beoogde ontwikkeling is in lijn met deze beleidskeuze.

Tevens vindt de ontwikkeling plaats binnen het bestaand stads- en dorpsgebied. De provincie wilt hier nieuwe stedelijke ontwikkelingen realiseren. Het plan voldoet daarmee aan de Omgevingsvisie van Zuid-Holland.

2.2.2 Omgevingsverordening Zuid-Holland 2022

De Omgevingsvisie Zuid-Holland is vertaald in de Omgevingsverordening Zuid-Holland. Voor de beoogde ontwikkeling zijn onderstaande artikelen relevant.

Artikel 6.9 Ruimtelijke kwaliteit

1. Een bestemmingsplan kan voorzien in een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling, onder de volgende voorwaarden ten aanzien van ruimtelijke kwaliteit:
 - a. de ruimtelijke ontwikkeling past binnen de bestaande gebiedsidentiteit, voorziet geen wijziging op structuurniveau, past bij de aard en schaal van het gebied en voldoet aan de relevante richtpunten van de kwaliteitskaart (inpassen);
 - b. als de ruimtelijke ontwikkeling past binnen de bestaande gebiedsidentiteit, maar wijziging op structuurniveau voorziet (aanpassen), wordt deze uitsluitend toegestaan mits de ruimtelijke kwaliteit per saldo ten minste gelijk blijft door:
 - zorgvuldige inbedding van de ontwikkeling in de omgeving, rekening houdend met de relevante richtpunten van de kwaliteitskaart; en
 - het zo nodig treffen van aanvullende ruimtelijke maatregelen als bedoeld in het derde lid;
 - c. als de ruimtelijke ontwikkeling niet past bij de bestaande gebiedsidentiteit (transformeren), wordt deze uitsluitend toegestaan mits de ruimtelijke kwaliteit van de nieuwe ontwikkeling is gewaarborgd door:
 - een integraal ontwerp, waarin behalve aan de ruimtelijke kwaliteit van het gehele gebied ook aandacht is besteed aan de fysieke en visuele overgang naar de omgeving en de fasering in ruimte en tijd, alsmede rekening is gehouden met de relevante richtpunten van de kwaliteitskaart; en
 - het zo nodig treffen van aanvullende ruimtelijke maatregelen als bedoeld in het derde lid.

Toetsing



De ontwikkeling voorziet in het hergebruik van een bestaand gebouw, met toevoeging van een nieuw bouwdeel van beperkte grootte. In dit geval is daarom spraken van inpassen.

Artikel 6.10 Stedelijke ontwikkelingen

1. Een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, voldoet aan de volgende eisen:
 - a. de toelichting van het bestemmingsplan gaat in op de toepassing van de ladder voor duurzame verstedelijking overeenkomstig artikel 3.1.6, tweede, derde en vierde lid van het Besluit ruimtelijke ordening;
 - b. indien in de behoefte aan de stedelijke ontwikkeling niet binnen bestaand stads- en dorpsgebied kan worden voorzien en voor zover daarvoor een locatie groter dan 3 hectare nodig is, wordt gebruik gemaakt van locaties die zijn opgenomen in het Programma ruimte.
2. Gedeputeerde staten kunnen bij de aanvaarding van een regionale visie aangeven in hoeverre de ladder voor duurzame verstedelijking op regionaal niveau geheel of gedeeltelijk is doorlopen. In de toelichting van het bestemmingsplan kan in dat geval worden verwezen naar de regionale visie bij de beschrijving van de behoefte aan een nieuwe stedelijke ontwikkeling, als bedoeld in artikel 3.1.6, tweede lid, van het Besluit ruimtelijke ordening.
3. Gedeputeerde staten kunnen een regionale visie voor wonen of bedrijventerreinen vaststellen. Een bestemmingsplan bevat geen bestemmingen die in strijd zijn met de door gedeputeerde staten vastgestelde regionale visie.

Toetsing

De ontwikkeling is in paragraaf 2.1.2 getoetst aan de ladder voor duurzame verstedelijking. Ook is de locatie veel kleiner dan 3 ha. Hiermee voldoet het project aan de provinciale regelgeving.

Artikel 6.11 Kantoren

Met betrekking tot kantoren is de projectlocatie aangemerkt als onderdeel van een grootstedelijke toplocatie. Uitgangspunt is dat nieuwe kantoren alleen worden toegelaten binnen:

- a. locaties met een inter(nationale) reikwijdte: grootstedelijke toplocaties / centrumlocaties;
- b. locaties met een provinciale reikwijdte: OV-knooppuntlocaties en
- c. centrum/(intercity)stationslocaties;
- d. bijzondere locaties zoals opgenomen in het Programma ruimte.

Binnen de bijzondere locaties zijn kantoren toelaatbaar voor zover passend bij het profiel van deze locaties. Op bestuurlijk niveau kunnen hierover nadere afspraken worden gemaakt

Toetsing

Het beleid staat transformatie van kantoren naar andere functies niet in de weg, ook binnen gebieden waar nieuwvestiging is toegestaan.

2.3 Gemeentelijk beleid

2.3.1 Omgevingsvisie Rotterdam

De Ontwerp Omgevingsvisie Rotterdam is de opvolger van de Stadsvisie Rotterdam uit 2007. De omgevingsvisie is de overkoepelende visie voor de fysieke leefomgeving, vastgesteld door de gemeenteraad. De visie beschrijft de ambities voor de lange termijn. In de visie legt de gemeente haar ambities en aanpak dus uit aan de stad, de visie beschrijft wat voor een stad we willen zijn en hoe we daar komen. De visie biedt tegelijkertijd een kader en inspiratie voor toekomstige ontwikkelingen.

In de omgevingsvisie kiest de gemeente voor goede groei. Om dit concreet te maken zijn er vijf hoofdkeuzes opgesteld:

1. Rotterdam zet in op prettig leven in de delta;
2. Rotterdam gaat verstedelijken en verbinden;
3. Rotterdam zet in op vitale wijken;
4. Rotterdam zet schouders onder de energie- en grondstoffentransitie;
5. Rotterdam vernieuwt het verdienvermogen.

Toetsing

De ontwikkeling voorziet in een herbestemming van een monumentale locatie in Crooswijk voor horeca, cultuur en kantoren. Dit komt overeen met de volgende punten van de omgevingsvisie:

1. De gemeente wil cultureel erfgoed inzetten voor de versterking van een gebied of plek.
2. De gemeente wil zorgen voor een spreiding van cultuur en horeca over de stad.

2.3.2 Horecanota Rotterdam 2017-2021 en Horecagebiedsplan Kralingen - Crooswijk 2022-2024

In de Horecanota 2017-2021 staat de balans tussen levendigheid en een aantrekkelijk woon- en leefklimaat centraal. De nota beschrijft het instrumentarium dat hieraan invulling geeft. Gebiedsgericht werken, een verdere vereenvoudiging van het vergunningstelsel, verfijning van het handhavingskader en stimulering van eigen initiatief door experimenten zijn hiervan de elementen.

In het Horecagebiedsplan Kralingen – Crooswijk wordt er meer ingezoomd op het gebied zelf. In dit plan wordt de gewenste ontwikkeling van horeca in het gebied Kralingen-Crooswijk beschreven en uitgewerkt.

Toetsing

De ontwikkeling is in lijn met de horecanota en het gebiedsplan. Verdere toetsing heeft plaatsgevonden in paragraaf 2.1.2.



2.3.3 Erfgoedverordening 2020 en Erfgoedagenda Rotterdam 2017-2020

Rotterdam heeft een inmiddels volwassen monumententraditie. Er is sprake van een toenemend historisch bewustzijn in de stad. De karakteristieke vermenging van tijdlagen en de daarbij horende afwisseling van oud en nieuw zorgt voor een belangrijke en onderscheidende identiteit van het stadsbeeld. In de beleidsnota Erfgoedagenda Rotterdam 2017-2020 wordt de visie op het Rotterdams gebouwde erfgoed en de hieruit voortvloeiende ambities beschreven. Rotterdam verbindt de zorg voor behoud van het gebouwd erfgoed met de hedendaagse opgaven van de stad. Ingezet wordt op bescherming, behoud en hergebruik, en instandhouding van erfgoed. Steeds vaker wordt cultuurhistorie gekozen als uitgangspunt voor (gebieds-)ontwikkelingen, waardoor de historische gelaagdheid van de stad behouden blijft voor toekomstige generaties. Het wettelijke instrumentarium hiervoor is de Erfgoedverordening Rotterdam 2020. Daarnaast wordt gebruik gemaakt van het planologisch instrumentarium.

Toetsing

De herontwikkeling ziet toe op de bescherming, behoud en hergebruik en de instandhouding van het culturele erfgoed in het projectgebied. De ontwikkeling sluit hiermee aan op de Erfgoedverordening en de Erfgoedagenda van de gemeente Rotterdam.

Hoofdstuk 3 Beschrijving van het projectgebied

3.1 Omgeving van het projectgebied

Het projectgebied bevindt zich op de oostelijke hoek van Crooswijk, waar De Rotte en de Crooswijksesingel samenkomen.

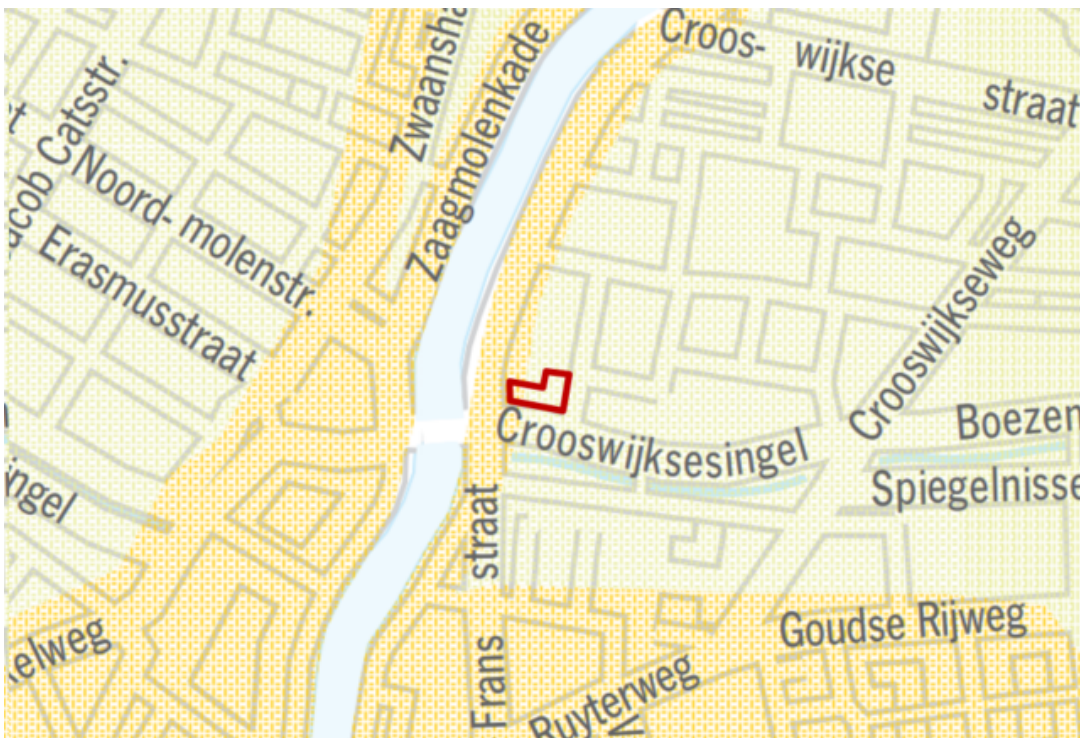
In de directe omgeving van het projectgebied richting het noorden en oosten zijn kantoren en woningen aanwezig. Verder richting het noordoosten is het gebied ingericht als woonwijk.

Aan de zuidzijde van het projectgebied, aan de overzijde van de Crooswijksesingel, bevinden zich voornamelijk woningen.

Het projectgebied is aan de westzijde via de Noorderbrug verbonden met het Noordplein, Dit is een plein waar een markt plaatsvindt en waar diverse detailhandel en horecafuncties te vinden zijn.

3.2 Archeologie

Ter bescherming van eventuele archeologische waarden, hanteert de gemeente Rotterdam de Archeologische Waarden- en Beleidskaart. Met deze kaart zijn zones vastgelegd, die op basis van historisch onderzoek en archeologische vindplaatsen de archeologische verwachtingswaarde van gebieden aangeven.



Figuur 3.1 Uitsnede beleidskaart (projectgebied rood omkaderd)

De beleidskaart laat zien dat een deel van het projectgebied is aangemerkt met een zeer hoge verwachting en

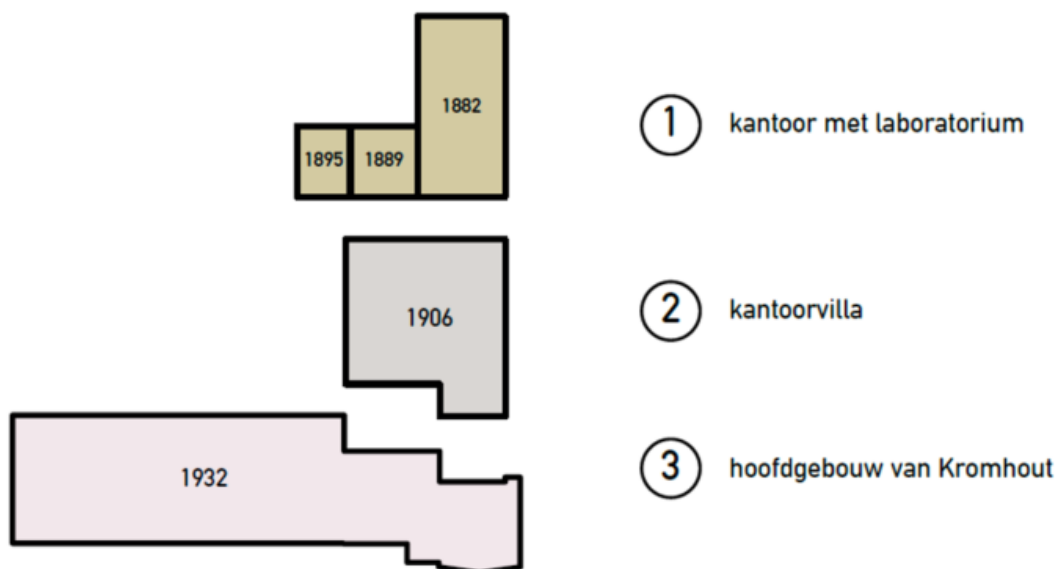
een deel met een redelijk tot hoge archeologische verwachting. Voor de beoogde ontwikkeling is alleen het deel waar bodemingrepen plaatsvinden relevant. Dit is de locatie waar de nieuwe westvleugel van het gebouw wordt gerealiseerd. Hier geldt een zeer hoge archeologische verwachting. Onderzoek is noodzakelijk bij ingrepen die dieper reiken dan 1 meter onder maaiveld en een oppervlak hebben van meer dan 100 m².

Toetsing

Het bouwplan is door het Bureau Oudheidkundig Onderzoek Rotterdam (BOOR) beoordeeld. Deze beoordeling is opgenomen als Bijlage 7 bij deze onderbouwing. Uit deze beoordeling blijkt dat de (bouw)werkzaamheden de toegestane verstoringsmarges uit het bestemmingsplan overschrijden, maar dat de mate van verstoring van de graafwerkzaamheden (rondom een al bestaande kelder), de funderingsbalken en heipalen zeer beperkt is. In verband hiermee wordt een archeologisch vooronderzoek op de planlocatie door het BOOR niet noodzakelijk geacht.

3.3 Huidig gebruik

Het projectgebied bestaat uit een drietal aan elkaar gebouwde kantoorgebouwen. Het eerste kantoorgebouw aan de Edouard Jacobsstraat dateert uit 1882. Het nieuwste gebouw is het door Kromhout ontworpen kantoorgebouw aan de Crooswijksesingel. Dit gebouw dateert uit 1932.



Figuur 3.2 Tijdslagen

De gebouwen liggen op de hoek van de Rotte en de Crooswijksesingel. Met name het door Kromhout ontworpen gebouw vormt zich de kop van het achterliggende Crooswijk. Het gebouw is een van de diverse aansprekende monumentale gebouwen aan de cultuurhistorische Crooswijksesingel.

Sinds eind jaren '90 - begin '00 zijn de gebouwen in gebruik als een bedrijfsverzamelgebouw. Er zijn diverse huurders gevestigd. De huurders kunnen gebruik maken van de parkeerplaats aan de achterzijde van het gebouw.



Figuur 3.3 Luchtfoto huidige situatie

3.4 Cultuurhistorische waarde

Beschermd Stadsgezicht Waterproject

De Crooswijksesingel/Boezemsingel, inclusief de woonhuizen en de achtertuinten van de woonhuizen die daaraan grenzen, valt binnen het door het Rijk beschermde stadsgezicht Waterproject. Dit als beschermd stadsgezicht aangewezen project van stadsarchitect W.N. Rose en fabriekslandmeter van het Hoogheemraadschap J.A. Scholten is een fraai voorbeeld van een grootschalig, samenhangend waterstaatkundig en stedenbouwkundig concept. Het stadsgezicht Waterproject is van grote historische en stedenbouwkundige waarde als tastbare erfenis van de strijd tegen een van de grootste maatschappelijke problemen van de Negentiende Eeuw: de explosieve bevolkingsgroei in de steden met alle stedenbouwkundige, sociale en hygiënische problemen die daarbij hoorden. Het unieke van het Waterproject ligt vooral in de bijzondere combinatie van maatschappelijke, waterstaatkundige en stedenbouwkundige doelstellingen, samengebracht in een integraal planconcept.

Het beschermd gezicht Waterproject is van grote historische en stedenbouwkundige waarde als tastbare erfenis van de strijd tegen een van de grootste maatschappelijke problemen van de 19e eeuw. Het unieke van het Waterproject ligt vooral in de bijzondere combinatie van maatschappelijke, waterstaatkundige en stedenbouwkundige doelstellingen, samengebracht in een integraal planconcept. Hierdoor is een stedenbouwkundige structuur ontstaan die zowel uniek als exemplarisch is voor Nederland.

Gebouw

Voorafgaand aan het ontwerp voor het kantoorgebouw ontwierp Kromhout ook de transportbrug, de silo en de ziederij. Hoewel door de crisis en functionele eisen soberder van aard, laten de rijk gedetailleerde ontwerptekeningen voor het hoofdkantoor zien dat hij deze gebouwdelen niet alleen als functionele opdrachten zag, maar zeker ook als een kans om een representatievere en verhalende mantel om het grotere brouwerijstadje heen te leggen. Zoals bij vrijwel al zijn ontwerpen is dit zowel letterlijk te zien, zoals in het



beeldhouwwerk bij de hoofdentree boven de tekenkamer van het kantoorgebouw waar het oogsten van gerst tot en met het afleveren van tonnen bier wordt getoond- als ook in de architectonische opzet van de andere gebouwen. De aan de Rotte geadresseerde gevels van de verschillende gebouwen laten in een nadrukkelijke Art-Déco-plastiek de volgorde in het proces zien: het lossen van graanschepen via een forse transportbrug, het opslaan van granen in de silo's, het brouwen in de ziederij en de kantoorruimten voor personeel.

Ten westen van het kantoordeel, tevens georiënteerd op de Rotte, ontwierp Kromhout als eenheid met het kantoordeel een ontvangst vleugel voor relaties en bezoekers met bierkelder, zaal, en bovenin dienstwoningen. Hiervoor zouden enkele bestaande panden op de hoek en aangekocht en gesloopt moeten worden, met onderin café Hollandia. Dit is echter pas veel later gebeurd. De gevels voor de ontvangst vleugel lijken, met zowel ontwerpelementen uit het te bouwen kantoorgebouw als uit de bestaande ziederij, een soort verbindende schakel te hebben moeten vormen. De geknikte westgevel naar de Rotter geeft het gebouw een soort boeg-vorm, zoals we die ook uit andere ontwerpen van Kromhout kennen.

Voor het definitieve ontwerp uit het voorjaar van 1931 werd uiteindelijk gekozen de ontvangst vleugel te laten vervallen, waarschijnlijk als gevolg van een bezuiniging. De hoekpanden met daarin ook café Hollandia bleven ook staan. Het ontwerp werd hier op een vrij pragmatische wijze aangepast; het werd ingekort en voorzien van een vrijwel blinde kopgevel ter hoogte van de perceelsgrens met café Hollandia. De soberheid van de uitgevoerde westgevel laat duidelijk zien dat Kromhout er de ambitie had om de ontvangst vleugel op een later moment alsnog te realiseren

Het laten vervallen van het ontvangstgebouw werd ook in de publieke opinie betreurd, zo schrijft het Rotterdamsch Nieuwsblad van 29 juli 1931: “Jammer is het dat voorlopig het oude café op den hoek nog blijft bestaan. Met den tuin en de boogschuttersbanen er achter was “Hollandia” een stukje 19^{de} eeuwse Rotterdam uit den tijd van den snellen groei der stad in de richting van het Noorden. Het café paste beter bij de oude Noorderbrug dan bij de nieuwe en een monumentaler hoekbebouwing zou er stellig op zijn plaats zijn. Het bescheiden hoekpand zal naast het imposante kantoorgebouw geen al te gelukkig effect maken en het zou stellig jammer wezen, als Kromhout niet meer de kans kreeg zijn nieuw ontworpen bouwwerk aan te sluiten op het merkwaardige brouwerijpand, dat hij eenige jaren geleden aan de Rottekade heeft gebouwd. Aan een ander zou de gave oplossing van dit geval niet gemakkelijk vallen”.

Jaren erna zijn de hoekpanden alsnog gesloot, doch de ontvangst vleugel is nooit gebouwd. Hoewel de achtergevel nog wordt beëindigd met een afwijken, verbijzonderend eindstramien, houdt in de straatgevel het ritme van de kantoorstramien zonder “vlees” of verbijzondering abrupt op en blijft een beeld van een onafgemaakt ontwerp over.



Hoofdstuk 4 Planbeschrijving

4.1 Ontwerp

Al enige tijd leeft bij de eigenaar Stadsherstel Rotterdam de behoefte om de wat gesloten bel-etage en kelder van het gebouw te voorzien van een horecafunctie met een meer open en uitnodigende serre naar het westen. Deze vraag, en de onaffe uitstraling van het gebouw hier, gaf aanleiding om in de archieven het oorspronkelijk ontwerp beter te onderzoeken. De compleetheid van de daar aangetroffen tekeningen en ook het feit dat er ook toen een ontvangstcafé voorzien was, hebben ertoe geleid deze als uitgangspunt te nemen voor een nieuw ontwerp. Omdat beoogd wordt de oorspronkelijke compositie 90 jaar na dato af te maken, is als uitgangspunt gekozen voor eenzelfde vormtaal, met in basis dezelfde materialiseren en detaillering.

Om de vleugel toch als een hedendaagse toevoeging leesbaar te maken wordt nu een afwijkend verband in het metselwerk onderzocht (zie gevelfragment van de aansluiting oud-nieuw in voorgevel met staand in plaats van liggend verband). Daarbij is het idee om de dilatatie ter plaatse van de aansluiting tussen oud en nieuw te accentueren met een subtiel aangelichte strip in messing, met aansluitend een iets teruggelegd entreestramien.

In het oorspronkelijk ontwerp was de ontvangstvleugel uit twee delen opgezet en aanzienlijk langer dan nu gerealiseerd kan worden. Daarom wordt nu een ingekorte versie daarvan voorgesteld. Dit en diverse andere hedendaagse wettelijke en gebruikseisen maken dat er op ondergeschikte delen aanpassingen in het ontwerp zijn gedaan, zij het zo veel mogelijk geënt op het DNA van het ontwerp van Kromhout.

In deze aanbouw zal, zoals oorspronkelijk bedoeld, op de begane grond een grand-café-restaurant worden gevestigd, in samenhang met de begane grond en kelder van het bestaande middendeel. Op de eerste verdieping bevonden zich zalen, en op de tweede twee dienstwoningen met tussenwand evenwijdig aan de voorgevel die ook in de gevel enigszins tot uitdrukking kwam. De dienstwoningen zijn niet meer nodig waardoor op beide etages nu ongedeelde en apart te huren zaalruimtes zullen worden gerealiseerd. Ook het dakterras daar bovenop wordt teruggebracht, zij het nu met een dakpaviljoen voor publiek.



Figuur 4.1 Impressie nieuwe ontvangstvleugel

4.2 Programma

De beoogde situatie is een multifunctioneel gebouw. Naast de bestaande kantoorfunctie wordt er ruimte gemaakt voor een grandcafé-restaurant en een museum.

Het Heinekengebouw gaat met dit plan van een bedrijfsverzamelgebouw naar een multifunctioneel concept onder de noemer Heineken Gebouw Rotterdam, deels verwijzend naar de letters HEINEKENS BIERBROUWERIJ in de gevel van het rijksmonument.

De kantoorfunctie wordt aangevuld met een grandcafé en een museum waarin de geschiedenis van Heineken in Rotterdam zal worden verteld. Naast een grote museale ruimte behelst de museumexploitatie ook vergader- en bijeenkomstruimtes met diverse thema's rondom de historie van Heineken, tours door het gebouw (met kleine bierproeverij) en een winkeltje/ontvangst.

De huidige hoofdentree aan de kant van de Crooswijksesingel wordt hierdoor veel belangrijker. Hier komen straks niet alleen kantoorgebruikers en hun bezoekers binnen maar ook de bezoekers van het museum, tours of een vergaderruimte. Na het bezoek kan men bovendien binnendoor naar het grandcafé dat ook een eigen entree aan de kant van de Linker Rottekade krijgt.

Om de diverse bezoekers zo goed mogelijk op te vangen komt er een receptie/ontvangst die tijdens kantoor tijden is bemand (en tijdens de openingen van het museum/tours) zodat de intercom kan komen te



vervallen. Hierover zijn reeds afspraken gemaakt met de exploitant van het museum. De publiekstoegankelijkheid van het rijksmonument -een belangrijke doelstelling van Stadsherstel- en de beleving van de entreehal krijgen hiermee een enorme impuls.

Het toekomstige maximale programma houdt in:

- 2.344 m² kantoor;
- 1.136 m² horeca, waarvan circa 741 m² bar en 395 m² restaurant;
- 934 m² museum.

4.3 Verkeer en parkeren

Toetsingskader

Op het gebied van verkeer en vervoer bestaat geen specifieke wetgeving die relevant is voor de voorgenomen activiteit. Wel dient in het kader van het ruimtelijk plan dat de activiteit mogelijk maakt, te worden onderbouwd dat het geheel voldoet aan een goede ruimtelijke ordening. Dit houdt onder meer in dat er voldoende parkeergelegenheid aanwezig dient te zijn en de eventuele verkeerstoeename niet leidt tot knelpunten in de verkeersafwikkeling.

Voor de beoogde ontwikkeling wordt de verkeersgeneratie berekend op basis van kencijfers uit CROW publicatie 381 (Toekomstbestendig Parkeren). Voor het te hanteren kencijfer wordt een ligging in de schil van het centrum aangehouden, de gemeente heeft een zeer sterk stedelijk karakter op basis van de adressendichtheid. Hierbij wordt de minimale bandbreedte aangehouden. De parkeerbehoefte wordt berekend op basis van de gemeentelijke parkeernormen (Beleidsregeling Parkeernormen auto en fiets gemeente Rotterdam 2022).

Ontsluiting

Gemotoriseerd verkeer

De planlocatie wordt aan de oostzijde ontsloten via de Edouard Jacobsstraat richting de Crooswijksesingel. Beide wegen zijn ingericht als erftoegangswegen met een maximumsnelheid van 30 km/uur. De Crooswijksesingel is een eenrichtingsweg richting het westen en komt uit op het kruispunt tussen de Crooswijksesingel – Linker Rottekade – Jonker Fransstraat – Noorderbrug. In de Edouard Jacobstraat is een splitsing in de straat aanwezig, waardoor het Plangebied alleen te bereiken is vanaf de Crooswijksesingel.

Openbaar vervoer

Op circa 70 meter loopafstand ligt de bushalte Noorderbrug waar de buslijn 38 tussen Schiedam centrum - Crooswijk halteert. Op circa 100 meter loopafstand ligt de tramhalte Noorderbrug waar de tramlijnen 4, 7 en 8 halteren.

Langzaam verkeer

Op de Crooswijksesingel en de Edouard Jacobsstraat worden fietsers gemengd met het overige verkeer. Wel zijn er op beide wegen voetpaden aanwezig aan beide zijden van de weg. Op de Linker Rottekade liggen aan beide zijden fietsstroken. Daarnaast zijn er ook voetpaden aanwezig in combinatie met veilige oversteekvoorzieningen.

Verkeersgeneratie en -afwikkeling

In de huidige situatie wordt de bestaande bebouwing gebruikt als kantoor. Een gedeelte hiervan wordt herontwikkeld naar horeca/cultuur. Hierbij wordt tevens de bestaande bebouwing uitgebreid.

Voor het bepalen van de verkeersgeneratie in het Heinekengebouw worden de kengetallen uit CROW-publicatie 381 aangehouden. Voor het bepalen van de verkeersgeneratie van het grand café/restaurant is geen kencijfer beschikbaar. In plaats daarvan wordt op basis van expert judgement het maximale parkeerencijfer uit CROW-publicatie 381 gehanteerd en vermenigvuldigd met een turnover van 3x2 (heen en terug). Ook voor de verkeersgeneratie van het museum zijn geen kencijfers beschikbaar. Op basis van expert judgement wordt hier het maximum parkeerencijfer uit CROW-publicatie 381 vermenigvuldigd met een turnover van 2x2 (heen en terug). Aangezien beide functies uitgegaan wordt van het maximum parkeerencijfer wordt de reductiefactor ten behoeve van de nabijheid van de OV-halte toegepast. Dit betekent dat het gegenereerde verkeer voor deze functies gereduceerd wordt met -30%.

De gemeente Rotterdam heeft een stedelijkheidsgraad van 'zeer sterk stedelijk', waarbij het plangebied gelegen is in de schil van het centrum. Hierbij wordt uitgegaan van de minimale bandbreedte. Voor het bepalen van de verkeersafwikkeling zijn de werkdagintensiteiten maatgevend. Voor het omrekenen van de werkdagintensiteiten naar de werkdagintensiteiten is gebruik gemaakt van omrekenfactoren uit CROW-publicatie 381. Hierbij wordt voor een kantoor zonder baliefunctie een omrekenfactor van 1,33 gebruikt en voor een restaurant een omrekenfactor van 0,9. Voor het museum is geen omrekenfactor van toepassing. De berekende waardes zijn weergegeven in tabel 4.1.

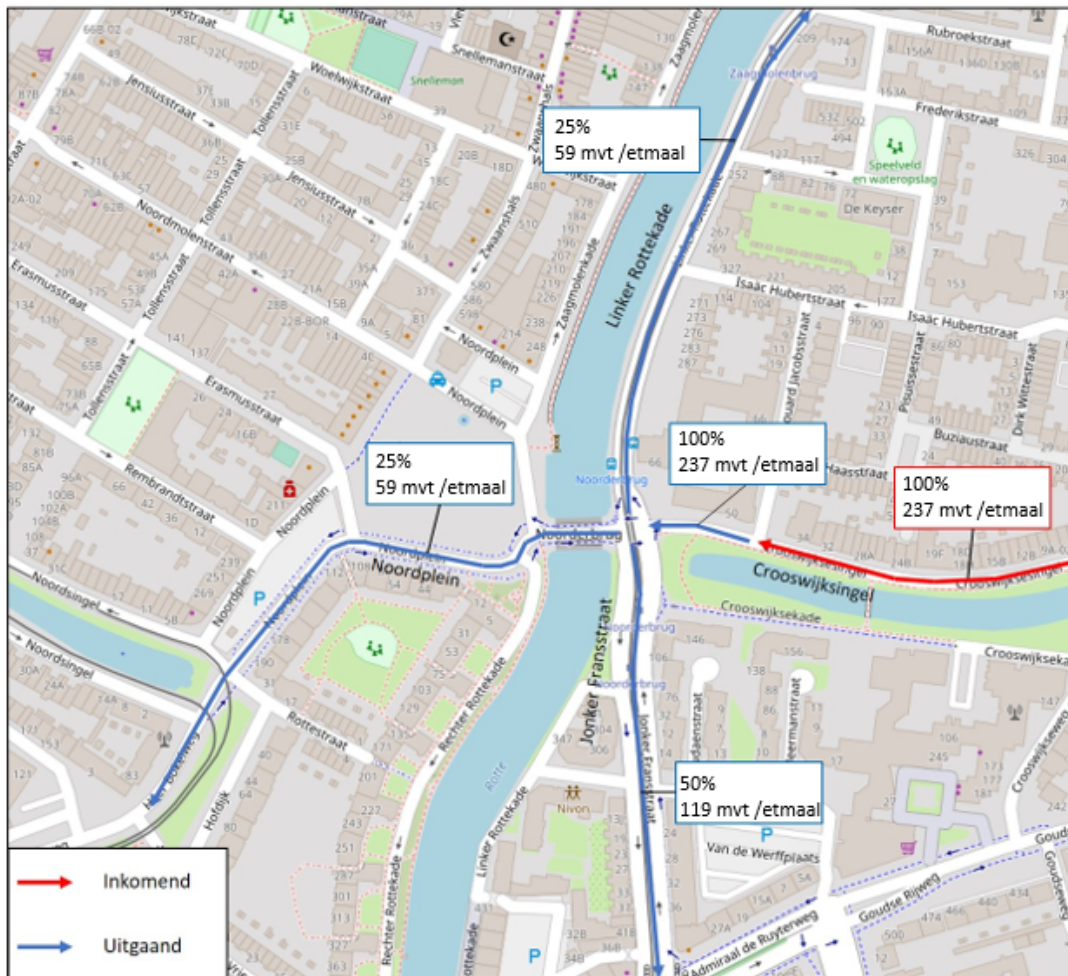
Tabel 4.1 De berekende verkeersgeneratie van het plangebied

Functie	Aantal m ²	Huidige situatie		Verkeersgeneratie	
		Kengetal		Weekdag intensiteit	Werkdag intensiteit
Kantoor zonder baliefunctie	3.355 m ²	3,0 per 100 m ²		101 mvt/etmaal	134 mvt/etmaal
Functie	Aantal m ²	Toekomstige situatie		Verkeersgeneratie	
		Kengetal	Reductie	Weekdag intensiteit	Werkdag intensiteit
Kantoor zonder baliefunctie	2.344 m ²	3,0 per 100 m ²	Nvt.	70 mvt/etmaal	93 mvt/etmaal
Grand café/restaurant	1.136 m ²	10,0 per 100 m ² x 3 x 2 (heen en terug)	-20%	545 mvt/etmaal	491 mvt/etmaal
Museum	934 m ²	0,9 per 100 m ² x 2 x 2 (heen en terug)	-20%	27 mvt/etmaal	24 mvt/etmaal
Totaal				642 mvt/etmaal	608 mvt/etmaal

In de toekomstige situatie zorgt het Heinekengebouw voor een verkeersgeneratie van 540 mvt/etmaal gedurende een gemiddelde werkdag. Vergeleken met de huidige situatie zal dit leiden tot een verkeerstoename van 540 – 134 = 406 mvt/etmaal. Voor het bepalen van de verkeersafwikkeling is het spitsuur maatgevend, waarin doorgaans 10% van de etmaalintensiteit wordt afgewikkeld. In een gemiddeld spitsuur betekent dit een verkeerstoename van 41 mvt/uur.

Verkeersafwikkeling

Wegens de inrichting van de Crooswijksingel zal 100% (237 mvt/etmaal) van de toename van het inkomende verkeer vanuit het oosten aankomen. Eveneens zorgt de inrichting van de straat ervoor dat 100% (237 mvt/etmaal) van het uitgaande verkeer naar het westen afslaat, richting het kruispunt tussen de Crooswijksingel – Linker Rottekade – Jonker Fransstraat – Noorderbrug. Vanaf hier zal 50% (119 mvt/etmaal) van het uitgaande verkeer in de zuidelijke richting rijden. De helft van het overige uitgaande verkeer (59 mvt/etmaal) rijdt richting het noorden en de andere helft (59 mvt/etmaal) richting het westen. In figuur 1 is de verdeling van het verkeer weergegeven.



Figuur 4.2 De verkeersafwikkeling van het gegenereerde verkeer in de toekomstige situatie

De grootste toename in de verkeersintensiteiten vindt plaats op de Crooswijksingel, aangezien al het verkeer langs deze weg wordt afgewikkeld. Als een erftoegangsweg type II heeft de Crooswijksingel een capaciteit van ongeveer 4.000 mvt/etmaal (Duurzaam Veilig). De toename in de verkeersintensiteiten op deze straat ten gevolge van de beoogde ontwikkeling is dermate klein dat dit niet tot knelpunten zal leiden. Al het uitgaande verkeer wordt afgewikkeld over het kruispunt tussen de Crooswijksingel – Linker Rottekade – Jonker Fransstraat – Noorderbrug. Dit is een voorrangskruispunt met een capaciteit van 1.800 mvt/uur (CROW HOW GOW 2013). De ontwikkeling van het plangebied zal leiden tot een verkeerstoename op dit kruispunt van 20 mvt/uur. Deze toename is dermate klein dat het niet tot knelpunten zal leiden.

Parkeren

Auto

Bij het berekenen van de parkeerbehoefte is uitgegaan van het parkeerbeleid van de gemeente Rotterdam (Beleidsregeling Parkeernormen auto en fiets gemeente Rotterdam 2022). Het projectgebied ligt binnen zone B.

Voor het berekenen van de parkeerbehoefte is een separate memo opgesteld. Deze is opgenomen in bijlage in bijlage 1. In deze memo wordt verzocht om af te wijken van de geldende parkeernormen in zone B.

In de memo wordt geconcludeerd dat de voorgenomen herontwikkeling van het Heinekengebouw niet aan de geldende parkeernormen voor de betreffende locatie kan voldoen, aangezien deze op 50 meter na net niet in zone A gelegen is maar in zone B. Voor de ontwikkeling zijn in zone B 22 extra parkeerplaatsen benodigd. Gezien de stedelijke omgeving en de beschermde status als rijksmonument is er geen ruimte op eigen terrein en in de openbare ruimte om hierin te voorzien. In de memo wordt onderbouwd waarom er afgeweken kan worden. De ontwikkeling levert namelijk een wenselijke bijdrage aan de directe omgeving, het gemeentelijk beleid, de stedelijke ontwikkeling en de beleving van Erfgoed.

Fiets

Ook voor fietsers moeten er voldoende stallingplekken aanwezig zijn in het projectgebied. Voor het bepalen van de benodigde stallingsplekken worden de parkeernormen uit het gemeentelijk parkeerbeleid (Beleidsregeling parkeernormen auto en fiets gemeente Rotterdam 2022) aangehouden.

Tabel 4.2 De benodigde fietsstallingsplekken in de huidige en toekomstige situatie

Huidige situatie			
Functie	Aantal m ² (bvo)	Parkeernorm	Parkeerbehoefte
Kantoor zonder baliefunctie	3.355 m ²	2 per 100 m ²	67,1 stallingen
Toekomstige situatie			
Functie	Aantal m ² (bvo)	Parkeernorm	Parkeerbehoefte
Kantoor zonder baliefunctie	2.344 m ²	2 per 100 m ²	46,9 stallingen
Grand café/ restaurant	1.136 m ²	10 per 100 m ²	113,6 stallingen
Museum	934 m ²	0,9 per 100 m ²	8,4 stallingen
Totaal	2.363 m ²		169 stallingen

In de toekomstige situatie zal er een parkeerbehoefte zijn van 169 fietsstallingplekken. Dit betekent dat in vergelijking tot de huidige situatie een het benodigde aantal fietsstallingsplekken zal toenemen met 102 stallingen. Om aan deze toename in de parkeervraag te voldoen zullen zowel in het gebouw als in de openbare ruimte meer stallingen worden aangelegd.

Verkeersveiligheid

De toename in de verkeersgeneratie zal niet tot knelpunten leiden in de verkeersveiligheid. Alhoewel er geen fietsstroken aanwezig zijn in de Crooswijkse singel, wordt wegens de lage maximumsnelheid en de inrichting van de straat de verkeersveiligheid van fietsers gewaarborgd. Op de omliggende straten zijn duidelijk herkenbare fietsstroken aanwezig.



Conclusie

De ontsluiting van het projectgebied leidt niet tot knelpunten voor de veiligheid en bereikbaarheid van de planontwikkeling. De toename in de verkeersdruk op de omliggende wegen is niet groot genoeg om tot knelpunten te leiden. Ook de verkeersveiligheid van het gebied leidt niet tot knelpunten.

Enige aandacht dient wel aanwezig te zijn voor het oplossen van de toegenomen parkeerbehoefte naar fietsstallingsplekken. Dit aantal zal verhoogd moeten worden om aan de parkeervraag te voldoen.

Hoofdstuk 5 Water

5.1 Beleidskader

Beleid duurzaam stedelijk waterbeheer

Op verschillende bestuursniveaus zijn de afgelopen jaren beleidsnota's verschenen aangaande de waterhuishouding, allen met als doel een duurzaam waterbeheer (kwalitatief en kwantitatief). Deze paragraaf geeft een overzicht van de voor het projectgebied relevante nota's, waarbij het beleid van het Hoogheemraadschap nader wordt behandeld.

Europa:

- Kaderrichtlijn Water (KRW)

Nationaal:

- Nationaal Waterplan (NW)
- Nationaal Bestuursakkoord Water (NBW)
- Waterwet

Provinciaal:

- Provinciaal Waterplan
- Provinciale Structuurvisie
- Verordening Ruimte

Hoogheemraadschapsbeleid

Het beleid van het Hoogheemraadschap van Schieland en de Krimpenerwaard (verder HHSK) is vastgelegd in het waterbeheerplan 2016-2021 'Met mensen en water', Keur van het HHSK, peilbesluiten en de leggers. Het waterbeheerplan bevat de hoofdlijnen van het beleid voor de taken van het waterschap met betrekking tot de waterveiligheid, het oppervlaktewater- en grondwaterbeheer, het beheer van afvalwaterketen en emissies, en het wegenbeheer in de Krimpenerwaard. Met het nieuwe Waterbeheerplan staat het HHSK voor een doelmatig en duurzaam waterbeheer, in directe verbinding met de omgeving. Per 1 januari 2016 is de geactualiseerde Keur in werking getreden. De Keur geeft met verboden aan welke activiteiten in de buurt van water en waterkeringen niet zijn toegestaan. Daarnaast geeft de Keur met geboden aan welke onderhoudsverplichtingen eigenaren en gebruikers van wateren en waterkeringen hebben.

Gemeentelijk beleid

Waterplan 2 Rotterdam

De gemeenteraad van Rotterdam heeft op 18 september 2007 het Waterplan 2 Rotterdam vastgesteld. Het Waterplan 2 is een gezamenlijk en integraal product van alle waterbeheerders in de regio. In het Waterplan 2 staat in hoofdlijnen beschreven hoe de gemeente Rotterdam en de waterschappen de komende tijd willen omgaan met het water in de stad. In 2013 is dit plan herijkt en aangepast tot aan 2030. Het doel en visie van Waterplan 2 zijn gelijk gebleven, maar de weg ernaar toe zijn aangepast aan de huidige tijd en economische situatie. In het Waterplan 2 wordt met name gekeken naar drie cruciale ontwikkelingen:

- Een hogere waterstand door de stijging van de zeespiegel. In buitendijkse gebieden ontstaan risico's op overstromingen. Versterking van waterkeringen is onvermijdelijk.

- Wateroverlast door toenemende neerslag. Door klimaatsverandering kan er in korte tijd veel neerslag vallen. Om dat water te verwerken is opvang en berging nodig.
- Strengere eisen aan de kwaliteit van het water. Rotterdam wil een aantrekkelijke waterstad zijn, met schoon, helder en planrijk water. De stad moet bovendien voldoen aan de eisen uit de Europese Kaderrichtlijn Water. Er worden voor alle wateren in de stad kwaliteitsbeelden opgesteld volgens die eisen.

Gemeentelijk Rioleringsplan Rotterdam

Het Gemeentelijk Rioleringsplan (GRP) Rotterdam 2021-2025 is een wettelijk verplicht meerjarenbeleidsplan, dat alle aspecten op het gebied van de rioleringstaak van de gemeente Rotterdam behandelt. Het plan is in overleg met de waterkwaliteitsbeheerders opgesteld. Voor de planperiode 2016-2020 heeft Rotterdam vijf doelen geformuleerd:

1. Doelmatig hergebruik, benutten, inzamelen en transporteren van stedelijk afvalwater. Dit doen we voor de volksgezondheid, een aantrekkelijke leefomgeving en een circulaire stad;
2. Benutten van hemelwater en voorkomen van wateroverlast door doelmatig inzamelen, vasthouden, transporteren, verwerken en hergebruiken van hemelwater;
3. 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. Actief communiceren en participeren met Rotterdammers en Rotterdamse bedrijven over het stedelijk watersysteem;
5. Inzetten op innovaties en benutten van digitalisering en automatisering.

5.2 Huidige situatie

Het projectgebied betreft volledig verhard gebied. In de huidige situatie is grotendeels van het projectgebied bebouwd. Het overige deel bestaat uit bestrating.

Oppervlaktewater

Het projectgebied is in de huidige situatie geheel verhard. Er is geen oppervlaktewater aanwezig.

Grondwater

De ontwateringsdiepte van de dichtstbijzijnde peilbuis is ca. 1,32 meter (Pisuissestraat 07-09-2020). Dit is groter dan de minimale diepte van 0,80 meter.

Watersysteemkwaliteit en ecologie

De Rotteboezem die door het projectgebied loopt is een KaderRichtlijnWaterlichaam. Uit het KRWplan 2016-2021 van het Hoogheemraadschap van Schieland en de Krimpenerwaard blijkt dat het water van de Rotte troebel en voedselrijk is. In de Rotte worden vrijwel geen waterplanten aangetroffen. De ecologische beoordeling is daarom slecht.

In de boezemsingel wordt de waterkwaliteit negatief beïnvloed door de aanwezige overstort. Om te voorkomen dat overstortwater zich over de hele singel verspreidt, is in 2014 een onderwaterstuw aangelegd. Het meeste vuil blijft zo op één plek, zodat het na de regenval gemakkelijker opgeruimd kan worden



Veiligheid en waterkeringen

Het projectgebied is niet gelegen binnen de kern- en beschermingszone van een regionale/primaire waterkering.

5.3 Toekomstige situatie

De beoogde ontwikkeling grotendeels een transformatie van bestaande bebouwing. Tevens wordt een deel bestrating vervangen voor bebouwing. Het verhard oppervlak neemt niet toe.

Bodem en grondwater

De beoogde ontwikkeling heeft geen gevolgen voor bodem en grondwater.

Waterkwantiteit

Het waterschap gaat er vanuit dat kleine plannen, die doorgaans niet meer voor advisering bij het waterschap terecht komen, geen probleem vormen voor de afvoercapaciteit van het afwateringsstelsel, waardoor geen maatregelen nodig zijn. Aangezien dit plan betrekking heeft op transformatie van een locatie die in de huidige situatie geheel verhard is is zal er geen toename van verharding plaatsvinden.

Watersysteemkwaliteit en ecologie

Ter voorkoming van diffuse verontreinigingen van water en bodem is het van belang om duurzame, niet-uitloogbare materialen te gebruiken, zowel gedurende de bouw- als de gebruiksfase.

Afvalwaterketen en riolering

Ten aanzien van de afvoer van het afvalwater maakt de ontwikkeling gebruik van het bestaande rioolsysteem.

5.4 Conclusie

In de beoogde situatie wordt een bestaand kantoorpand getransformeerd. Tevens wordt een nieuwe vleugel gerealiseerd. Aangezien er geen sprake is van een toename van verharding heeft de beoogde realisatie geen negatieve gevolgen voor het waterhuishoudkundige systeem ter plaatse.

Hoofdstuk 6 Milieu

6.1 Inleiding

Rotterdam is een compacte stad. Compact bouwen biedt aan de ene kant grote voordelen voor milieu en duurzaamheid op een hoger schaalniveau (minder mobiliteit, minder aantasting van natuurlijk en landelijk gebied). Aan de andere kant kan door compact bouwen de milieubelasting in de stad toenemen. Dit wordt de paradox van de compacte stad genoemd. Rotterdam moet bovenal een leefbare stad zijn. Een woonomgeving met weinig milieuhinder is één van de aspecten die de leefkwaliteit bepalen naast bijvoorbeeld voorzieningen, bereikbaarheid, kwaliteit van de publieke ruimte en sociale veiligheid. Het milieubeleid in Rotterdam is erop gericht om ondanks de verdichting en intensivering van de stad toch de milieubelasting terug te dringen en de leefkwaliteit te verbeteren.

De gemeente Rotterdam is verplicht om bij de voorbereiding van het afwijkingsbesluit te onderzoeken welke (milieu)waarden bij het project in het geding zijn en wat de gevolgen van het project zijn voor deze waarden. Voor de meeste milieuthema's is er landelijk milieuwetgeving aanwezig. Een voorbeeld hiervan is de Wet geluidhinder. Daarnaast is er voor sommige milieuthema's Rotterdams beleid aanwezig. De voor dit plan relevante thema's worden hieronder verder uitgewerkt.

6.2 Milieueffectrapportage

In onderdeel C en D van de bijlage bij het Besluit m.e.r. is aangegeven welke activiteiten in het kader van het omgevingsvergunning planmer-plichtig, projectmer-plichtig of mer-beoordelingsplichtig zijn. Voor deze activiteiten zijn in het Besluit m.e.r. drempelwaarden opgenomen. Daarnaast dient het bevoegd gezag bij de betreffende activiteiten die niet aan de bijbehorende drempelwaarden voldoen, na te gaan of sprake kan zijn van belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu, gelet op de omstandigheden als bedoeld in bijlage III van de EEG-richtlijn milieueffectbeoordeling. Deze omstandigheden betreffen:

- de kenmerken van de projecten;
- de plaats van de projecten;
- de kenmerken van de potentiële effecten.

Per 16 mei 2017 is de regelgeving voor de MER en m.e.r.-beoordeling gewijzigd met daarin een nieuwe procedure voor de vormvrije m.e.r.-beoordeling.

- Door het bevoegd gezag moet een m.e.r.-beoordelingsbeslissing worden genomen, waarin wordt aangegeven of wel of geen MER nodig is, gelet op de kenmerken van het project, de plaats van het project en de kenmerken van de potentiële (milieu)effecten en mogelijke mitigerende maatregelen.
- Voor elke aanvraag waarbij een vormvrije m.e.r.-beoordeling aan de orde komt moet de initiatiefnemer een aanmeldingsnotitie opstellen, waarbij ook mitigerende maatregelen mogen worden meegenomen.



6.2.1 Projectgebied

De beoogde ontwikkeling voorziet in de transformatie van een bestaand gebouw en de beperkte toevoeging van nieuwe bebouwing in de vorm van een nieuwe vleugel aan het bestaande gebouw. Uit de hierop volgende milieuparagrafen blijkt tevens dat er geen aanzienlijke milieueffecten optreden. De ontwikkeling wordt hierom niet als stedelijke ontwikkeling gezien.

6.3 Milieuzonering

Bij goede ruimtelijke ordening hoort het voorkomen van voorzienbare hinder door bedrijven. Hiervoor bestaan voor nieuwe situaties geen wettelijke normen. De gemeente Rotterdam gebruikt al sinds de jaren '50 instrumenten om bedrijven in te passen in de omgeving. Dit gebeurde eerst door middel van de Hinderwetverordening. Vanaf de jaren '70 werkt de gemeente met de Rotterdamse 'Staat van Inrichtingen'. Deze is afgeleid van de inrichtingen die zijn opgenomen in het Hinderbesluit en uitgebreid met een indeling in milieucategorieën. Begin jaren '90 heeft Rotterdam beleid vastgesteld waarbij voor de milieuzonering gebruik wordt gemaakt van indicatieve gebiedstypen en een bedrijvenlijst die is opgesteld door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG-publicatie Bedrijven en milieuzonering).

De (huidige) VNG-uitgave geeft informatie over milieuhinder van vrijwel alle bedrijfstypen en andere activiteiten. Hierin zijn voor de milieuaspecten geur, stof (luchtkwaliteit), geluid en gevaar indicatieve afstanden bepaald. De aard van de hinder is bepalend voor de vraag in hoeverre tussen een belastende en een gevoelige functie verweving mogelijk is, dan wel ruimtelijke scheiding noodzakelijk is. De VNG-uitgave bevat een tabel met de indicatieve afstanden. Hiermee kan de vraag worden beantwoord welke afstand aanvaardbaar is tussen een nieuw bedrijf en woningen en tussen nieuwe woningen en bedrijven, of welke bedrijven aanvaardbaar zijn in een gebied met functiemenging.

Bij gebieden met functiemenging kan gedacht worden aan stadscentra, winkelcentra, horecaconcentratiegebieden, zones langs stedelijke wegen, woongebieden met kleinschalige en ambachtelijke bedrijvigheid, gebieden nabij industrieterreinen. In deze gebieden is een combinatie van wonen en werken vaak mogelijk. Vaak aanpandig, bij lichte bedrijvigheid, of naast elkaar, bij de iets zwaardere bedrijven en met aandacht voor de ontsluiting bij bedrijven met een verkeersaantrekkende werking.

6.3.1 Projectgebied

De ligging van het projectgebied ligt op de rand van een gemengd gebied. De voorzijde bevindt zich aan een kruising en aan de westzijde en noordzijde zijn diverse functies aanwezig. Aan de noordoostzijde van het projectgebied wordt echter voornamelijk gewoond. Zekerheidshalve wordt het projectgebied hierom beschouwd als rustige woonwijk.

De ontwikkeling voorziet niet in een nieuwe milieugevoelige functie. Wel voorziet de ontwikkeling in functies die mogelijk omliggende milieugevoelige functies kunnen hinderen. Het gaat om een museum, restaurant en café.

In de VNG-uitgave komen op het gebied van horeca de volgende categorieën voor met de daarbij behorende richtafstanden:

type horeca	milieucategorie	richtafstand
restaurants, cafeteria, snackbar	1	10 m
café, bar	1	10 m
discotheek, muziekbar	2	30 m

Voor de functies die mogelijk worden gemaakt geldt het volgende:

- een regulier museum heeft milieucategorie 1. In dit geval kan het Museum met Beerlab vergeleken worden met een café/bar, niet zijnde een muziekcafé. In dat geval is de richtafstand eveneens 10 m. Er is in werkelijkheid een afstand van 15 m aanwezig tot de eerste woning aan de Alex der Haasstraat.
- het restaurant met café, zal ofwel geheel als een restaurant met café (niet zijnde een muziekcafé) gezien worden, of mogelijk wel als een muziekcafé. Om van de uitsterste richtafstand uit te gaan, wordt rekening gehouden met een muziekcafé. In dat geval is sprake van een richtafstand van 30 m. Er is in werkelijkheid een afstand van meer dan 30 m aanwezig tot de eerste woning aan de Alex der Haasstraat en een afstand van circa 75 m tot de woningen aan de Oudaenstraat/Crooswijksekade.

Gelet op bovenstaande, voldoen de functies aan de daarvoor geldende richtafstanden.

Het aspect milieuzonering staat de uitvoering van het plan niet in de weg.

6.4 Luchtkwaliteit

6.4.1 Toetsingskader

Met betrekking tot de luchtkwaliteit zijn twee aspecten van belang. Ten eerste dient nagegaan te worden wat de gevolgen zijn van het plan voor de (lokale) luchtkwaliteit. Daarnaast dient te worden nagegaan of de gewenste bestemming past bij de aanwezige luchtkwaliteit. Dit geldt vooral voor bestemmingen die gevoelig zijn voor een verminderde luchtkwaliteit zoals scholen, kinderopvang, bejaardenhuizen, maar ook woningen.

Volgens Titel 5.2 Luchtkwaliteitseisen van de Wet milieubeheer (Wet luchtkwaliteit) zijn grenswaarden opgenomen voor de volgende stoffen; zwaveldioxide, stikstofdioxide, stikstofoxiden, zwevende deeltjes (fijnstof), lood, koolmonoxide en benzeen. De grenswaarden voor stikstofdioxide en fijnstof worden in Nederland op bepaalde plaatsen overschreden. Vooral langs drukke wegen in stedelijk gebied. Aan de andere grenswaarden wordt voldaan.

De kern van de Wet luchtkwaliteit is het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). In de gebieden waar de normen voor luchtkwaliteit niet worden gehaald, verbeteren de betrokken overheden met gebiedsgerichte programma's de luchtkwaliteit. Het NSL bevat zowel ruimtelijke ontwikkelingen die de luchtkwaliteit verslechteren als maatregelen die de luchtkwaliteit verbeteren. Het NSL moet ervoor zorgen dat overal de grenswaarden worden gehaald.

Besluit niet in betekenende mate (nibm)

In dit Besluit niet in betekenende mate is bepaald in welke gevallen een plan vanwege de gevolgen voor de luchtkwaliteit niet aan de grenswaarden hoeft te worden getoetst. Hierbij worden 2 situaties onderscheiden:

- een plan heeft een effect van minder dan 3% van de jaargemiddelde grenswaarde NO₂ en PM₁₀ (= 1,2 µg/m³);
- een plan valt in een categorie die is vrijgesteld aan toetsing aan de grenswaarden; deze categorieën betreffen onder andere woningbouw met niet meer dan 1.500 woningen bij één ontsluitingsweg en 3.000



woningen bij twee ontsluitingswegen, kantoorlocaties met een bruto vloeroppervlak van niet meer dan 100.000 m² bij één ontsluitingsweg en 200.000 m² bij twee ontsluitingswegen.

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, uitgewerkt in de Rotterdamse aanpak luchtkwaliteit. Daarin worden verschillende maatregelen om de luchtkwaliteit te verbeteren beschreven. Zo is een slechte luchtkwaliteit bij nieuwbouw een belangrijk aandachtspunt. Herstructurering is alleen mogelijk als dat resulteert in netto minder blootgestelde inwoners. In overschrijdingsgebieden is nieuwbouw niet toegestaan.

6.4.2 Projectgebied

De beoogde ontwikkeling voorziet in de transformatie van een bestaand gebouw en de beperkte toevoeging van nieuwe bebouwing in de vorm van een nieuwe vleugel aan het bestaande gebouw. In de nieuwe situatie is er in het gebouw 2.344 m² kantoor, 1.136 m² horeca en 934 m² museum aanwezig. Een dergelijke ontwikkeling valt onder het Besluit niet in betekenende mate. Dit betekent dat de ontwikkeling niet in betekenende mate bijdraagt aan de luchtkwaliteit ter plaatse, en dat nader onderzoek niet noodzakelijk wordt geacht.

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is wel van belang aan te tonen dat ter plaatse aan de wettelijke grenswaarden wordt voldaan. Dit is gedaan aan de hand van de monitoringstool die bij het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit hoort. De maatgevende wegen waarop metingen zijn uitgevoerd betreft de Jonker Fransstraat. Uit de NSL-monitoringstool blijkt dat in 2020 de jaargemiddelde concentraties stikstofdioxide en fijn stof langs deze weg onder de grenswaarden uit de Wet milieubeheer liggen. De concentraties luchtverontreinigende stoffen bedragen 26,5 µg/m³ voor NO₂, 20,4 µg/m³ voor PM₁₀ en 12,4 µg/m³ voor PM_{2,5}. Het aantal overschrijdingsdagen van de 24-uur gemiddelde concentratie PM₁₀ bedraagt 8.

6.4.3 Conclusie

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling. De ontwikkeling draagt namelijk niet in betekenende mate bij aan de luchtkwaliteit ter plaatse. Tevens wordt er ter plaatse aan de wettelijke grenswaarden voor luchtkwaliteit voldaan.

6.5 Geluid

6.5.1 Toetsingskader

Bij het ontwikkelen van een nieuw ruimtelijk plan is het belangrijk rekening te houden met geluidsbronnen en de mogelijke hinder of overlast daarvan voor mensen. De basis voor het beoordelen van geluid is de Wet geluidhinder en de Luchtvaartwet. In deze wetten liggen normen vast voor geluid afkomstig van de industrie, weg- en spoorwegverkeer en luchtvaartverkeer.

Volgens de Wet ruimtelijke ordening (Wro) dient in het kader van goede ruimtelijke ordening sprake te zijn van een goede leefkwaliteit, of leefomgevingskwaliteit. Deze begrippen zijn niet duidelijk omlijnd en kennen vele invalshoeken. Met betrekking tot geluid betekent het echter dat niet alleen gekeken wordt naar de geluidsbronnen genoemd in de Wet geluidhinder, maar ook naar niet wettelijke geluidsbronnen zoals



scheepvaart, tramverkeer, 30 km/uur wegen, parkeervoorzieningen en industrielawaaibronnen, die niet op een industrieterrein, als bedoeld in de Wet geluidhinder, gelegen zijn. Hierbij wordt het geluidsniveau in beeld gebracht.

In de Wet geluidhinder staan de geluidsgevoelige bestemmingen genoemd waarvoor maximaal toelaatbare geluidsbelastingen gelden maar ook hier geldt dat in het kader van een goede ruimtelijke ordening gekeken moet worden naar bestemmingen, die in de Wet geluidshinder niet als geluidsgevoelig zijn aangemerkt, maar dit wel kunnen zijn.

Rotterdams beleid

In het bestemmingsplan wordt een opsomming van geluidsgevoelige bestemmingen en eventueel nieuwe bronnen, of aanpassingen van bestaande bronnen weergegeven. Onderzocht wordt of de maximaal toelaatbare geluidsbelasting (ook wel voorkeursgrenswaarde genoemd) overschreden wordt. Is dit het geval, dan is onderzoek noodzakelijk naar maatregelen die genomen kunnen worden om de geluidsbelasting terug te dringen. Indien het niet haalbaar blijkt de geluidsbelasting terug te dringen tot de maximaal toelaatbare waarde biedt de Wet geluidhinder de mogelijkheid een hogere maximaal toelaatbare geluidsbelasting vast te stellen. Dit heet het nemen van een Besluit hogere waarden. De motivering van dit besluit moet voldoen aan het Rotterdamse Ontheffingsbeleid Wet Geluidhinder. Dit beleid is erop gericht het aantal geluidsgehinderden zo veel mogelijk terug te dringen.

6.5.2 Projectgebied

Met de beoogde ontwikkeling worden kantoren, horeca en een museum mogelijk gemaakt. Deze functies zijn niet geluidgevoelig. Nader onderzoek naar de Wet geluidhinder is dan ook niet noodzakelijk.

Hoe dit plan zich op het gebied van geluid verhoudt tot de omliggende functies, is in paragraaf 6.3 reeds ingegaan.

6.5.3 Conclusie

Het aspect geluid staat de beoogde ontwikkeling niet in de weg.

6.6 Bodem

6.6.1 Toetsingskader

De kwaliteit van de bodem wordt gewaarborgd in de Wet Bodembescherming. De bodemkwaliteit kan van invloed zijn op de beoogde functies, of financiële haalbaarheid van een bestemmingsplan. De bodem zelf kan ook verschillende functies hebben, zoals een archeologische-, of aardkundige waarde, energie-opslag, waterberging, drinkwaterwinning. Deze functies worden indien relevant eerder in deze toelichting beschouwd. In deze paragraaf staat de kwaliteit van de bodem centraal.

Ter bescherming van toekomstige gebruikers worden bij nieuwe bestemmingen, of veranderingen van de huidige bestemmingen bepaalde eisen gesteld aan de kwaliteit van de bodem. Dat betekent dat soms onderzoek moet worden gedaan naar de bodemkwaliteit. Indien daaruit blijkt dat er sprake is van een (vermoedelijk) ernstige bodemverontreiniging wordt in deze paragraaf aangegeven hoe daar in relatie met de beoogde bestemming mee wordt omgegaan. Daaruit zal moeten blijken dat de beoogde bestemming haalbaar is.

6.6.2 Projectgebied

De beoogde ontwikkeling voorziet in de transformatie van een bestaand gebouw en de beperkte toevoeging van nieuwe bebouwing in de vorm van een nieuwe vleugel aan het bestaande gebouw. Vanwege de realisatie van de nieuwe vleugel vinden er bodemroerende werkzaamheden plaats. Om inzicht te krijgen in de bodemkwaliteit ter plaatse van de nieuwe vleugel is er een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Dit onderzoek is opgenomen in bijlage 2. In dit onderzoek wordt het volgende geconcludeerd:

- In de bodem is plaatselijk sprake van bodemvreemde bijmengingen. Het betreft matige tot sterke bijmengingen met baksteen;
- De zintuigelijk schone grond is niet verontreinigd met de onderzochte parameters;
- De grond met bijmengingen is over het algemeen licht verontreinigd met minerale olie,
- PCB en zware metalen, en licht tot plaatselijk sterk verontreinigd met PAK. Deze verontreiniging lijkt onderdeel uit te maken van een reeds beschikt geval van ernstige bodemverontreiniging;
- Het grondwater is licht verontreinigd met barium.

Op de onderzoekslocatie is sprake van een geval van ernstige bodemverontreiniging. Voor gevallen van ernstige bodemverontreiniging geldt, vanuit voornoemde wetgeving, een saneringsnoodzaak. De risico's voor de volksgezondheid en het milieu die als gevolg van de aangetoonde bodemverontreiniging aanwezig kunnen zijn, bepalen of het geval van ernstige bodemverontreiniging spoedig moet worden gesaneerd. Als sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging zijn handelingen in de verontreinigde bodem alleen toegestaan nadat het bevoegd gezag heeft ingestemd met een saneringsplan hiervoor.

Daarnaast is het zo dat bij herinrichting van het terrein (bestemmingswijziging/nieuwbouw) de Gemeente in het kader van de Woningwet/Gemeentelijke Bouwverordening eisen kan stellen aan de kwaliteit van de bodem. In de praktijk betekent dit dat sanering van onderhavig geval van ernstige bodemverontreiniging dan prioritair (planurgent) wordt. In dat geval dient een "op maat gesneden" saneringsplan c.q. BUS-melding te worden opgesteld en dient de procedure van de Wet bodembescherming te worden doorlopen. Het saneringsplan heeft een drieledige functie, te weten: een document ten behoeve van de aanvraag van een saneringsvergunning (beschikking), een werkplan voor het saneringsbedrijf en een leidraad ten behoeve van de milieukundige begeleiding van de saneringswerkzaamheden.

6.6.3 Conclusie

Geconcludeerd wordt dat sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging, omdat de verontreiniging onderdeel is van een grotere verontreiniging, waarvoor een beschikking met beoordeling 'ernst en urgentie' is afgegeven. Tevens wordt geconcludeerd dat een saneringsplan of een BUS-melding noodzakelijk is. Voorafgaand aan de bouw worden de benodigde vervolgstappen genomen.

6.7 Externe veiligheid

6.7.1 Toetsingskader

Externe veiligheid gaat over risico's voor de omgeving als gevolg van handelingen met gevaarlijke stoffen, zoals productie, op- en overslag en transport. Rotterdam, met zijn haven en vele industriële activiteiten, is bij uitstek een stad waar externe veiligheid een grote rol speelt. Daarnaast vindt in de regio veel transport van gevaarlijke stoffen plaats. Dat Rotterdammers daardoor gemiddeld een groter risico lopen betrokken te raken bij een incident met gevaarlijke stoffen is evident. Verantwoord omgaan met die risico's is een belangrijke opgave voor Rotterdam. Het reduceren en beheersen van

Risicovolle inrichtingen

Het Besluit externe veiligheid inrichtingen (hierna: Bevi) geeft een wettelijke grondslag aan het externe veiligheidsbeleid rondom risicovolle inrichtingen. Op basis van het Bevi geldt voor het PR (het plaatsgebonden risico, ofwel de kans per jaar dat een persoon op een bepaalde plaats overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen, indien hij onafgebroken en onbeschermd op die plaats zou verblijven) een grenswaarde voor kwetsbare objecten en een richtwaarde voor beperkt kwetsbare objecten. Beide liggen op een niveau van 10^{-6} per jaar. Bij de vaststelling van een bestemmingsplan moet aan deze normen worden voldaan, ongeacht of het een bestaande of nieuwe situatie betreft.

Het Bevi bevat geen norm voor het GR (het groepsrisico, ofwel de cumulatieve kans per jaar dat ten minste 10, 100 of 1.000 personen overlijden als rechtstreeks gevolg van hun aanwezigheid in het invloedsgebied van een inrichting en een ongewoon voorval binnen die inrichting waarbij een gevaarlijke stof of gevaarlijke afvalstof betrokken is); wel bestaat er een oriënterende waarde, op basis waarvan een verantwoordingsplicht geldt voor het GR. Deze verantwoordingsplicht is ten aanzien van het bevoegd gezag. De in het externe veiligheidsbeleid gehanteerde norm voor het GR geldt daarbij als oriëntatiewaarde.

Vervoer van gevaarlijke stoffen

Per 1 april 2015 is het Besluit externe veiligheid transportroutes (BEVT) en de regeling Basisnet in werking getreden. Het BEVT vormt de wet- en regelgeving, en de concrete uitwerking volgt in het Basisnet. Het Basisnet beoogt voor de lange termijn (2020, met uitloop naar 2040) duidelijkheid te bieden over het maximale aantal transporten van, en de bijbehorende maximale risico's die het transport van gevaarlijke stoffen mag veroorzaken. Het Basisnet is onderverdeeld in drie onderdelen: Basisnet Spoor, Basisnet Weg en Basisnet Water. Het BEVT en het bijbehorende Basisnet maakt bij het PR onderscheid in bestaande en nieuwe situaties. Voor bestaande situaties geldt een grenswaarde voor het PR van 10^{-5} per jaar ter plaatse van kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten en een streefwaarde van 10^{-6} per jaar. Voor nieuwe situaties geldt de 10^{-6} waarde als grenswaarde voor kwetsbare objecten, en als richtwaarde bij beperkt kwetsbare objecten. In het Basisnet Weg en het Basisnet Water zijn veiligheidsafstanden (PR 10^{-6} contour) opgenomen vanaf het midden van de transportroute.

Tevens worden in het Basisnet de plasbrandaandachtsgebieden benoemd voor transportroutes. Het Basisnet vermeldt dat op een afstand van 200 m vanaf de rand van het tracé in principe geen beperkingen hoeven te worden gesteld aan het ruimtegebruik. Er geldt een oriënterende waarde voor het groepsrisico en onder



voorwaarden een verantwoordingsplicht tot 200 m binnen de transportroute.

Besluit externe veiligheid buisleidingen

In het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) wordt aangesloten bij de risicobenadering uit het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) zodat ook voor buisleidingen normen voor het PR en het GR gelden. Op grond van het Bevb dient zowel bij consoliderende bestemmingsplannen als bij ontwikkelingen inzicht te worden gegeven in de afstand tot het PR en de hoogte van het GR als gevolg van het transport van gevaarlijke stoffen door buisleidingen.

Rotterdams beleid

De wetgever biedt gemeenten beleidsvrijheid om groepsrisicobeleid te formuleren dat recht doet aan lokale omstandigheden. In Rotterdam is dit vastgelegd in het Beleidskader Groepsrisico. Daarin streeft Rotterdam voor stad en haven naar een situatie waarbij het groepsrisico voor alle nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen en/of uitbreiding van risicovolle activiteiten zo laag mogelijk is. Bij voorkeur een situatie die de oriëntatiewaarde niet overschrijdt. Deze ambitie krijgt vorm door, ongeacht de hoogte van het GR ten opzichte van de oriëntatiewaarde, te streven om het GR niet toe te laten nemen, waarbij een afname de voorkeur geniet. Indien dit niet realistisch is wordt door middel van maatwerk gestreefd naar een zo laag mogelijk GR. Bij een toename van het groepsrisico als gevolg van een plan, of een overschrijding van de oriënterende waarde is advies nodig van de Veiligheidsregio Rotterdam Rijnmond (VRR).

6.7.2 Projectgebied

Transport gevaarlijke stoffen

In de nabije omgeving van het projectgebied vindt geen vervoer van gevaarlijke stoffen plaats over de weg. Wel vindt er vervoer van gevaarlijke stoffen plaats over het spoor. Dit vervoer vindt plaats op circa 1.380 meter ten noorden van het projectgebied, over het spoortraject Rotterdam-Gouda (30AG.2). Het projectgebied is niet gelegen binnen de PR 10^{-6} contour en het plasbrandaandachtsgebied van het spoortraject. Het invloedsgebied van het spoortraject reikt tot meer dan 4.000 meter. Het projectgebied valt daarmee binnen het invloedsgebied. Het projectgebied ligt op meer dan 200 meter van deze transportroute, waardoor berekening van het groepsrisico niet noodzakelijk is. Wel is een beknopte verantwoording van het groepsrisico noodzakelijk.

Risicovolle inrichtingen

In de omgeving van het projectgebied zijn geen risicovolle inrichtingen gelegen met een externe werking op het projectgebied. Een nadere beschouwing is niet noodzakelijk.

Beknopte verantwoording groepsrisico

De onderstaande beknopte verantwoording van het groepsrisico zal op basis van het advies van de veiligheidsregio nader worden uitgewerkt.

Bestrijdbaarheid en bereikbaarheid

Voor zowel de bereikbaarheid en bestrijdbaarheid van 'dagelijkse incidenten', zoals brand of wateroverlast, als voor calamiteiten op het gebied van externe veiligheid, is het van belang dat de bereikbaarheid voor de hulpdiensten en bluswatervoorzieningen voldoende geborgd zijn. De bestrijdbaarheid is afhankelijk van de inzetbaarheid van hulpverleningsdiensten. De brandweer moet in staat zijn om hun taken goed uit te kunnen



voeren om daarmee verdere escalatie van een incident te voorkomen. Hierbij kan gedacht worden aan het voldoende/ adequaat aanwezig zijn van invalswegen en bluswatervoorzieningen. Het projectgebied wordt ontsloten via de Crooswijksesingel en de Linker Rottekade welke aansluit op het verdere wegennetwerk van de Rotterdam. Het gedegen wegennetwerk komt de bestrijdbaarheid ten goede. Het wegennetwerk biedt vluchtmogelijkheden in drie richtingen, waardoor altijd van de bron af kan worden gevlucht.

Zelfredzaamheid

In de toekomstige situatie zijn er in het gebouw horeca, kantoren en een museum aanwezig. De aanwezige personen zullen over het algemeen zelfredzaam zijn. Aanwezige kinderen en ouderen worden wel beschouwd als verminderd zelfredzame personen. Hierbij wordt echter ervan uitgegaan dat in geval van nood de ouders/verzorgers de kinderen en ouderen kunnen begeleiden. Als gevolg van een incident met toxische stoffen geldt dat een toxische wolk zich snel kan ontwikkelen en verplaatsen. Dit effect is vaak niet zichtbaar. Zelfredzaamheid in dit scenario is alleen mogelijk als er tijdig alarmering plaatsvindt en gebouwen geschikt zijn om enkele uren te schuilen. Denk hierbij aan het sluiten van ramen en deuren en met name het uitschakelen van (mechanische) ventilatiesystemen. Instructie met betrekking tot de juiste handelwijze in geval van een incident is noodzakelijk voor een effectieve zelfredzaamheid.

6.7.3 Conclusie

Het projectgebied ligt binnen het invloedsgebied van het spoortraject Rotterdam- Gouda. Uit de beknopte verantwoording dat de zelfredzaamheid, bestrijdbaarheid en bereikbaarheid van het projectgebied als voldoende worden beschouwd. Het aspect externe veiligheid vormt zodoende geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

6.8 Natuur

6.8.1 Toetsingskader

Toetsingskader

Bij de voorbereiding van een ruimtelijk plan dient onderzocht te worden of de Wet natuurbescherming en het beleid van de provincie ten aanzien van het Natuurnetwerk Zuid-Holland de uitvoering van het plan niet in de weg staan.

Wet natuurbescherming

Met de Wnb zijn alle bepalingen met betrekking tot de bescherming van natuurgebieden en dier- en plantensoorten samengebracht in één wet. De Wnb implementeert diverse Europeesrechtelijke regelgeving, zoals de Vogelrichtlijn en de Habitatrichtlijn in de Nederlandse wetgeving.

Gebiedsbescherming

De Wnb kent diverse soorten natuurgebieden, te weten:

- Natura-2000 gebieden;
- Natuurnetwerk Nederland (NNN).

De Minister van Economische Zaken (EZ) wijst gebieden aan die deel uitmaken van het Europese netwerk van natuurgebieden: Natura 2000. Een dergelijk besluit bevat de instandhoudingsdoelstellingen voor de



leefgebieden van vogelsoorten (Vogelrichtlijn) en de instandhoudingsdoelstellingen voor de natuurlijke habitats en habitats van soorten (Habitatrichtlijn).

Gebieden die deel uitmaken van het Natuurnetwerk Nederland (NNN) worden aangewezen in de provinciale verordening. Voor dit soort gebieden geldt het 'nee, tenzij' principe, wat inhoudt dat binnen deze gebieden in beginsel geen nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen mogen plaatsvinden.

Soortenbescherming

In de Wnb wordt een onderscheid gemaakt tussen:

- soorten die worden beschermd in de Vogelrichtlijn;
- soorten die worden beschermd in de Habitatrichtlijn;
- overige soorten.

Uitwerking Verordening uitvoering Wet natuurbescherming Zuid-Holland

In de provincie Zuid-Holland wordt vrijstelling verleend voor het weiden van vee en voor het op of in de bodem brengen van meststoffen. In het kader van de ruimtelijke inrichting of ontwikkeling van gebieden, daaronder begrepen het daarop volgende gebruik van het ingerichte of ontwikkelde gebied, bestendig beheer of onderhoud in de landbouw of bosbouw, bestendig beheer of onderhoud aan vaarwegen, watergangen, waterkeringen, waterstaatswerken, oevers, vliegvelden, wegen, spoorwegen of bermen, of natuurbeheer, of bestendig beheer of onderhoud van de landschappelijke kwaliteiten van een bepaald gebied worden vrijstellingen verleend ten aanzien van de soorten genoemd in bijlage 6 bij deze verordening. Het betreft aardmuis, bastaardkikker, bosmuis, bruine kikker, bunzing, dwergmuis, dwergspitsmuis, egel, gewone bosspitsmuis, gewone pad, haas, hermelijn, huisspitsmuis, kleine watersalamander, konijn, meerkikker, ree, rosse woelmuis, veldmuis, vos, wezel en woelrat.

6.8.2 Projectgebied

Gebiedsbescherming

Het projectgebied vormt geen onderdeel van een natuur- of groengebied met een beschermde status, zoals Natura 2000. Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied Oude Maas ligt op circa 10 km. Het dichtstbijzijnde stikstofgevoelige Natura 2000-gebied is Solleveld en Kapittelduinen en ligt op een afstand van circa 21 km. Het dichtstbijzijnde onderdeel van Natuurnetwerk Nederland bevindt zich op circa 3,6 km van het projectgebied. Vanwege de afstand zijn directe effecten zoals areaalverlies, versnippering en verandering van de waterhuishouding op voorhand uitgesloten.

Om toename van stikstofdepositie van de beoogde ontwikkeling op stikstofgevoelige Natura 2000-gebieden uit te sluiten tijdens de aanleg- en gebruiksfase is hier onderzoek naar uitgevoerd. Dit onderzoek is opgenomen in bijlage 3. De bijbehorende berekeningen zijn opgenomen in bijlage 4 en 5. In dit onderzoek wordt geconcludeerd dat er voor zowel de aanleg- als de gebruiksfase geen depositiebijdrage binnen Natura 2000-gebieden wordt berekend. Er zijn geen rekenresultaten hoger dan 0,00 mol/ha/jr. Significante negatieve effecten op Natura 2000-gebied zijn hiermee uitgesloten.

Soortenbescherming

De aanwezigheid van beschermde planten- en diersoorten vormt een te onderzoeken aspect omdat met de

plannen effecten kunnen ontstaan op soorten die beschermd zijn via de Wet natuurbescherming. In augustus 2021 is er ter plaatse van het projectgebied een inventarisatie naar beschermde planten- en diersoorten uitgevoerd door VanderHelm Milieubeheer B.V. De rapportage hiervan is opgenomen in bijlage 6.

Uit het onderzoek blijkt dat aan de noordzijde van het gebouw mogelijk beschermde elementen van vleermuizen aanwezig. Uit de ecologische quickscan blijkt verder dat, met uitzondering van mogelijk beschermde elementen van vleermuizen, algemene broedvogels, vogels uit categorie 5 (voldoende alternatief) en algemene en vrijgestelde grondgebonden zoogdieren en amfibieën geen zwaardere beschermde soorten in het projectgebied worden verwacht. Zelfs de meest ingrijpende werkzaamheden van de inwendige verbouwing, namelijk het realiseren van deuropeningen en een trap, zullen geen negatief effect hebben op vleermuizen, die eventueel een verblijfplaats hebben tussen de daklijst en gevel, mits de werkzaamheden overdag uitgevoerd worden tussen een half uur na zonsopkomst en een half uur voor zonsondergang. Derhalve zal geen overtreding van artikel 3.5 van de Wet natuurbescherming (Box 1) plaatsvinden door de werkzaamheden.

In tabel 6.1 is opgenomen welke soorten in het projectgebied worden verwacht en welke (mitigerende) maatregelen noodzakelijk zijn ten einde overtreding van de Wet natuurbescherming te voorkomen.

Soort(groep)	Verwacht (V) / aangetroffen (A): locatie	Mitigerende maatregelen
Vleermuizen	V: tussen daklijst en gevel aan de noordzijde van het gebouw	Aan de noordzijde van het gebouw wordt alleen aan een inwendige verbouwing gedaan. De muur van het gebouw en de vloer zijn mogelijk van beton, waardoor het realiseren van de betreffende openingen voor de deuropeningen en nieuwe trap voor trillingen kunnen zorgen. Derhalve wordt geadviseerd de werkzaamheden tijdens een vorstperiode uit te voeren indien de vloer en muur van beton zijn, omdat dan geen vleermuizen in het gebouw aanwezig zullen zijn. De eventuele verblijfplaatsen van vleermuizen aan de noordzijde van het gebouw mogen niet verstoord worden door verlichting. Ook foeragerende en overvliegende vleermuizen dienen niet onnodig te worden verstoord door verlichting. De werkzaamheden dienen dan ook overdag te worden uitgevoerd, tussen een half uur na zonsopkomst en een half uur voor zonsondergang.
Algemene broedvogels en cat. 5 vogels (voldoende alternatief)	V: in (de omgeving van) het projectgebied	Geadviseerd wordt de werkzaamheden in eerste instantie uit te voeren buiten het broedseizoen. Enkel indien tijdens een controle, uitgevoerd door een deskundig ecooloog, blijkt dat in het projectgebied en de directe omgeving geen broedende vogels of nesten aanwezig zijn, kunnen werkzaamheden binnen het broedseizoen worden uitgevoerd. Het broedseizoen loopt globaal van maart tot en met augustus. De daadwerkelijke periode is afhankelijk van weersinvloeden en vogelsoorten die in het projectgebied worden verwacht. De duur van het broedseizoen dient te worden bepaald door een deskundig ecooloog. Indien algemene broedvogels in het projectgebied broeden dient rekening te worden gehouden met het broedseizoen en dient door een deskundig ecooloog te worden bepaald of, op welke manier en wanneer de werkzaamheden kunnen worden uitgevoerd zonder overtreding van de Wet natuurbescherming.
Algemene en vrijgestelde grondgebonden zoogdieren en amfibieën	V: in (de omgeving van) het projectgebied	Gedurende de werkzaamheden dient voldoende zorg in acht te worden genomen voor alle in het wild voorkomende flora en fauna. Aanwezige dieren moeten voldoende tijd krijgen om te kunnen vluchten. 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.

Tabel 6.1 Te nemen maatregelen teneinde overtreding van de Wet natuurbescherming te voorkomen, per soort (groep).



6.8.3 Conclusie

De voorgenomen ontwikkeling leidt niet tot negatieve effecten op beschermde natuurgebieden. Effecten op beschermde diersoorten kunnen op voorhand grotendeels worden uitgesloten. Wel zijn er enkele te nemen mitigerende maatregelen.



Hoofdstuk 7 Uitvoerbaarheid

7.1 Economische uitvoerbaarheid

Bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen moet onder de Wet ruimtelijke ordening (Wro) een exploitatieplan worden vastgesteld, tenzij het kostenverhaal anderszins is verzekerd, bijvoorbeeld door middel van gemeentelijke gronduitgifte of een anterieure overeenkomst.

In dit geval is tussen de initiatiefnemende partij en de gemeente Rotterdam een overeenkomst gesloten, waarin onder andere afspraken zijn gemaakt over de dekking van toe te rekenen kosten door de initiatiefnemende partij. Hiermee is de economische uitvoerbaarheid voor de gemeente gewaarborgd.

7.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan

De beoogde ontwikkeling kan niet worden vergund op basis van het vigerende bestemmingsplan. Op grond van artikel 2.12 Wabo kan door middel van een omgevingsvergunning afgeweken worden van het geldende bestemmingsplan. Een belangrijke voorwaarde om te mogen afwijken is dat er wordt aangetoond dat de beoogde ontwikkeling niet in strijd is met de beginselen van een goede ruimtelijke ordening. Deze ruimtelijke onderbouwing toont aan dat de beoogde ontwikkeling voldoet aan de eisen van een goede ruimtelijke ordening:

- de ontwikkeling sluit aan bij de geldende beleidskaders (H2)
- de ontwikkeling wordt op een passende wijze ingepast (H3 en H4);
- de ontwikkeling is uitvoerbaar gelet op de onderzoeken naar de verschillende omgevingsaspecten (H5 en H6).