

re·BUS

RUIMTELIJKE ONDERBOUWING **MEENTPAVILJOEN**

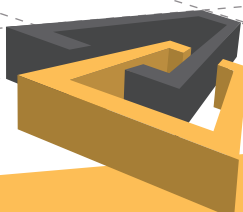
5 september 2025

RUIMTELIJKE ONDERBOUWING MEENTPAVILJOEN

Datum | 5 september 2025

In opdracht van | Bogem BV

Deze ruimtelijke onderbouwing is inhoudelijk ongewijzigd ten opzichte van de versie van **10 juli 2025**. Alleen de verwijzing naar het bijbehorende geluidrapport is aangepast, zodat deze nu naar de juiste (definitieve) versie verwijst.



Re-BUS Rotterdam
Maashaven n.z. 829
3072 AE Rotterdam

INHOUDSOPGAVE TOELICHTING

1. INLEIDING.....	7
1.1 Aanleiding	7
1.2 Ligging en begrenzing	7
1.3 Vigerend bestemmingsplan	8
1.4 Procedure	8
2. BELEID	9
3. BESCHRIJVING VAN HET PROJECT	11
3.1 Omgeving en huidig gebruik	11
3.2 Het project	12
4. TOETSING AAN OMGEVINGSASPECTEN	15
4.1 Water	15
4.2 Milieuzonering	16
4.3 Geluid	18
4.4 Luchtkwaliteit	18
4.5 Externe veiligheid	18
4.6 Bodem	19
4.7 Archeologie	20
4.8 Flora en fauna	21
4.9 Duurzaamheid	22
4.10 Besluit m.e.r.	22
5. UITVOERBAARHEID	25
6. CONCLUSIE	27

1. INLEIDING

1.1 *Aanleiding*

De gemeente is voornemens om de huidige parkeergelegenheid aan de noordzijde van de Meent, ter hoogte van de kruising met de Binnenrotte, te transformeren tot een groene verblijfsplek. Daarbij is de wens uitgesproken om tegelijkertijd ruimte te bieden voor de ontwikkeling van een horecapaviljoen.

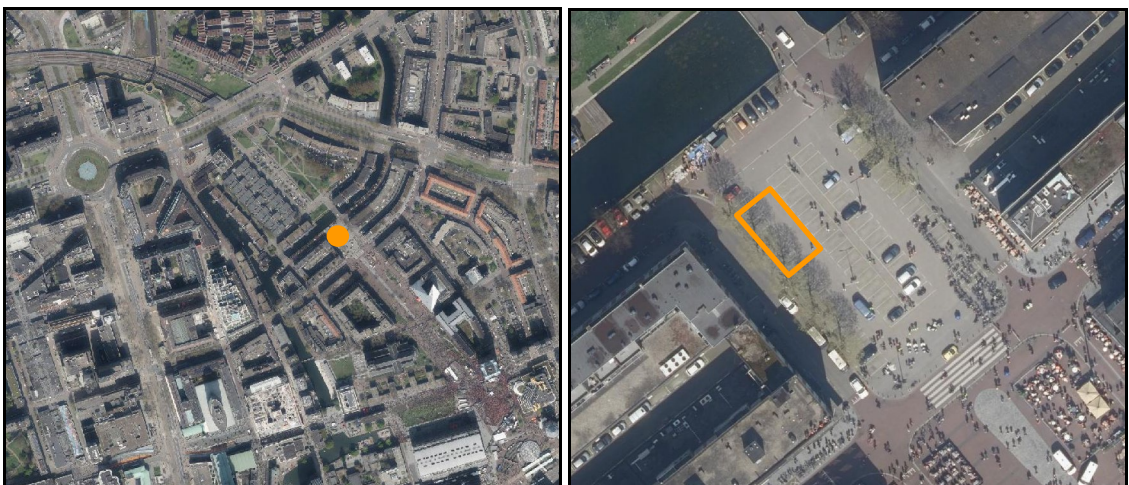
De komst van dit paviljoen was al voorzien in het bestemmingsplan 'Laurenskwartier', waarbij gebruik kon worden gemaakt van een in dat plan opgenomen wijzigingsbevoegdheid. Daartoe had vóór 1 januari 2024, de datum waarop de Omgevingswet in werking is getreden, een ontwerp-wijzigingsplan ter inzage moeten worden gelegd. Door een langere voorbereidingstijd dan verwacht bleek dat niet haalbaar. Daarom is ervoor gekozen om in plaats daarvan een afwijkingsprocedure te volgen op grond van de destijds nog geldende Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo).

De benodigde aanvraag is tijdig ingediend, maar het bouwplan is sindsdien op enkele punten aangepast. De oorspronkelijk ingediende ruimtelijke onderbouwing, bedoeld om aan te tonen dat sprake is van een goede ruimtelijke ordening, is met dit document geactualiseerd.

Belangrijk om te benadrukken is dat deze onderbouwing nog altijd in hoofdzaak betrekking heeft op de bouw en het gebruik van het horecapaviljoen. Het gebruik van de omliggende gronden als openbaar park maakt geen deel uit van deze aanvraag, aangezien dat al is toegestaan binnen de geldende bestemming 'Verkeer – Verblijfsgebied'. Verder zal een separaat te verlenen exploitatievergunning toe zien op de (wettelijke) kaders en voorwaarden met betrekking tot de activiteiten in het kader van de ingebruikname.

1.2 *Ligging en begrenzing*

Zoals aangegeven bevindt de locatie voor het nieuwe paviljoen zich aan de noordzijde van de Meent, ter hoogte van het parkeerterrein dat de beëindiging vormt van de Binnenrotte tussen de Meent en de Lombardkade. Het gebied vormt een belangrijke schakel tussen de Binnenrotte en Pompenburg, maar betreft op dit moment een weinig inspirerend en nagenoeg volledig geasfalteerd terrein. Het projectgebied betreft slechts een deel van het terrein en is onderstaand globaal weergegeven (zie bijlage voor de exacte ligging).

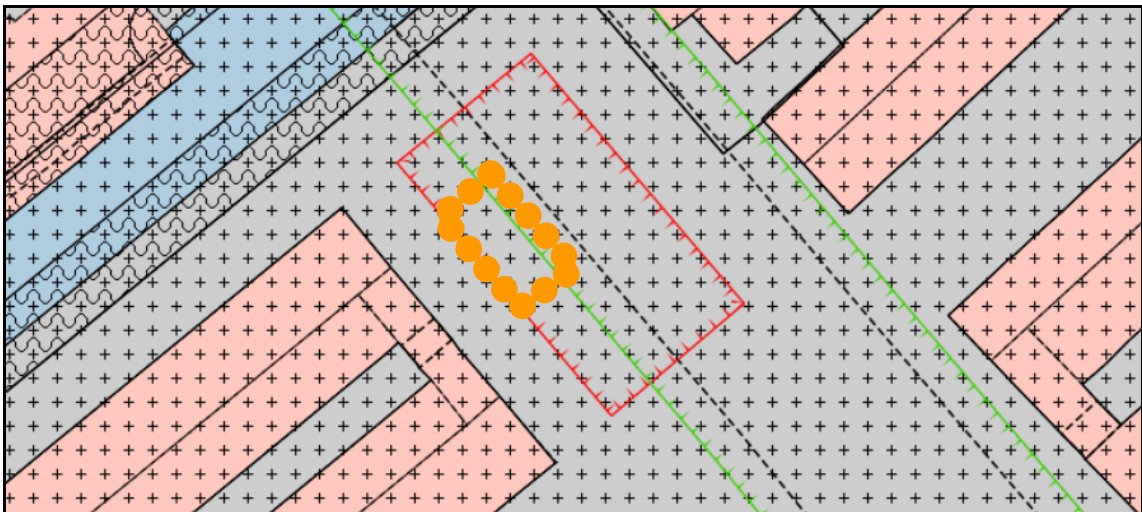


Afbeelding 1: Globale ligging van het perceel binnen Rotterdam (links) en in de directe omgeving (rechts).

1.3 **Vigerend bestemmingsplan**

Het gehele projectgebied valt binnen het bestemmingsplan Laurenkwartier (vastgesteld op 20 december 2012) en is daarin bestemd als 'Verkeer - Verblijfsgebied'. Hierbinnen zijn voorzieningen ten behoeve van wandelen, verblijven en spelen toegestaan, maar ook (ontsluitings)wegen, paden, groen en water. Er mag niet worden gebouwd, behoudens niet voor bewoning bestemde kleine gebouwen voor openbaar nut, verkeer en vervoer. En uiteraard bouwwerken (geen gebouwen zijnde) zoals straatmeubilair en fietsenstallingen.

Er geldt verder een dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie - 1'. Deze beschermt de archeologische waarden in de ondergrond. Zo dienen bouw- en/of graafwerkzaamheden die dieper reiken dan 1,5 meter beneden maaiveld, door de Archeologische afdeling van de gemeente (Archeologie Rotterdam) te worden getoetst op de noodzaak voor onderzoek.



Afbeelding 2: Uitsnede verbeelding "Laurenkwartier" met daarop het projectgebied geprojecteerd.

Zoals bovenstaand reeds aangegeven geldt voor de locatie dus ook een *binnenplanse* wijzigingsbevoegdheid. Het betreft Wro-zone-wijzigingsgebied - 2, die het mogelijk maakt om de bestemming 'Verkeer-Verblijfsgebied' om te zetten in de bestemming 'Centrum – 2'. Daarmee wordt mogelijk gemaakt dat de gronden bebouwd kunnen worden voor tal van centrumfuncties, waaronder detailhandel, dienstverlening, bedrijven, maar ook horeca. De realisatie van het nu beoogde paviljoen had dus ook mogelijk gemaakt kunnen worden met deze bevoegdheid, maar zoals beschreven is daarvoor onder de huidige wetgeving te weinig tijd beschikbaar. Het bestemmingsplan bevat geen andere afwijkingsbevoegdheden, daarom is ervoor gekozen gebruik te maken van een *buitenplanse* afwijkingsbevoegdheid (zie § 1.4).

1.4 **Procedure**

Hoewel de Omgevingswet op 1 januari 2024 in werking is getreden, wordt deze ontwikkeling nog behandeld onder de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo). De aanvraag is immers vóór die datum ingediend. Voor deze procedure is een ruimtelijke onderbouwing vereist; dit document voorziet daarin.

De aanvraag voor de planologische afwijking wordt gelijktijdig ingediend met de omgevingsvergunning voor de bouw van het paviljoen. Het betreft daarmee een gecombineerde aanvraag.

2. BELEID

Omdat een bestemmingsplan - zoals dat geldt voor het Laurenskwartier - in de juridische context géén beleid betreft dat thuishoort in deze paragraaf, is hieraan reeds apart aandacht besteed in § 1.3. Desondanks is het wél relevant om hier te benoemen, omdat in het bestemmingsplan de komst van een horecapaviljoen op de hier betreffende plek al via een wijzigingsbevoegdheid was voorzien. De wenselijkheid van een dergelijke functie is daarmee in dat kader beleidsmatig al getoetst en passend bevonden binnen zowel het nationale, provinciale als het gemeentelijk beleid. Zodoende is het niet noodzakelijk om het voornemen opnieuw uitgebreid aan het beleid te toetsen. Wat betreft het nationale en provinciale beleid wordt tegenwoordig bovendien niet ingegaan op dit detailniveau en een besluit over dergelijke binnenstedelijke functies wordt overgelaten aan het lokale bestuur. In artikel 19.5.3 van het bestemmingsplan wordt specifiek verwezen naar de bij de planregels behorende horecakaart, waarbij per bouwblok is aangegeven wat de mogelijkheden zijn.

19.5.3 Horeca

Horeca is toegestaan op de locaties die aangegeven zijn op de horecakaart in de bijlage van deze regels. Per bouwblok is aangegeven:

- a. het maximum toegestane aantal horecavestigingen;
- b. het maximum bruto vloeroppervlak per horecavestiging.

Deze regeling geldt niet voor horeca die onderdeel is van een groter geheel zoals een warenhuis, bibliotheek of sportschool en die op dezelfde tijden geopend is en niet rechtstreeks vanuit de straat toegankelijk is, kan worden beschouwd als "koffiehoekje" in een winkel.

De horecakaart is tevens als bijlage opgenomen van deze ruimtelijke onderbouwing. Ter plaatse van de locatie van het projectgebied is bepaald dat maximaal één horecavestiging is toegestaan. Beleidsmatig staat de komst van een horecavestiging op deze locatie dan ook niet ter discussie en is tevens toetsing aan de voorwaarden van de 'ladder' voor duurzame verstedelijking op grond van het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6) en de provinciale verordening niet noodzakelijk. Deze ziet immers toe op nieuwe stedelijke ontwikkelingen die nog niet waren voorzien. Het betreft bovendien een ontwikkeling van beperkte omvang.

Eén en ander neemt niet weg dat de functie goed past binnen de beoogde doelstelling van het beleid rond duurzame verstedelijking. De locatie is zeer centraal gelegen, goed bereikbaar en de Meent heeft zich het afgelopen decennium ontwikkeld tot een van de meest levendige straten in het centrum van Rotterdam. Daarnaast is het paviljoen van wezenlijk belang voor het activeren van de nieuwe parkachtige omgeving waarin het komt te staan. Het past dan ook goed in de ambitie van de gemeentelijke 'Visie Openbare Ruimte 2019-2029'. Daarin wordt gestreefd naar een duurzame, groene en gezonde openbare ruimte die bijdraagt aan een prettig leefklimaat voor bewoners, bezoekers en ondernemers. Doordat de stad verdicht neemt de druk op de buitenruimte toe. Meer buitenruimte, zeker als het gaat om speelruimte waar ouders zicht op hebben, is belangrijk. Het voornemen speelt daar goed op in, omdat het paviljoen in samenhang met de buitenruimte wordt ontworpen.

Daarnaast past het ook goed binnen het Toekomstperspectief Binnenstedelijke Rotte, waarbinnen - als onderdeel van het programma rivieroevers Rotterdam - een visie is ontwikkeld met als belangrijke uitgangspunten de verbindingen tussen de rivier en de omgeving en de continuïteit van routes. Specifiek voor de Lombardkade wordt een vergroening van het profiel voorgesteld en het herprogrammeren van het vastgoed.

3. BESCHRIJVING VAN HET PROJECT

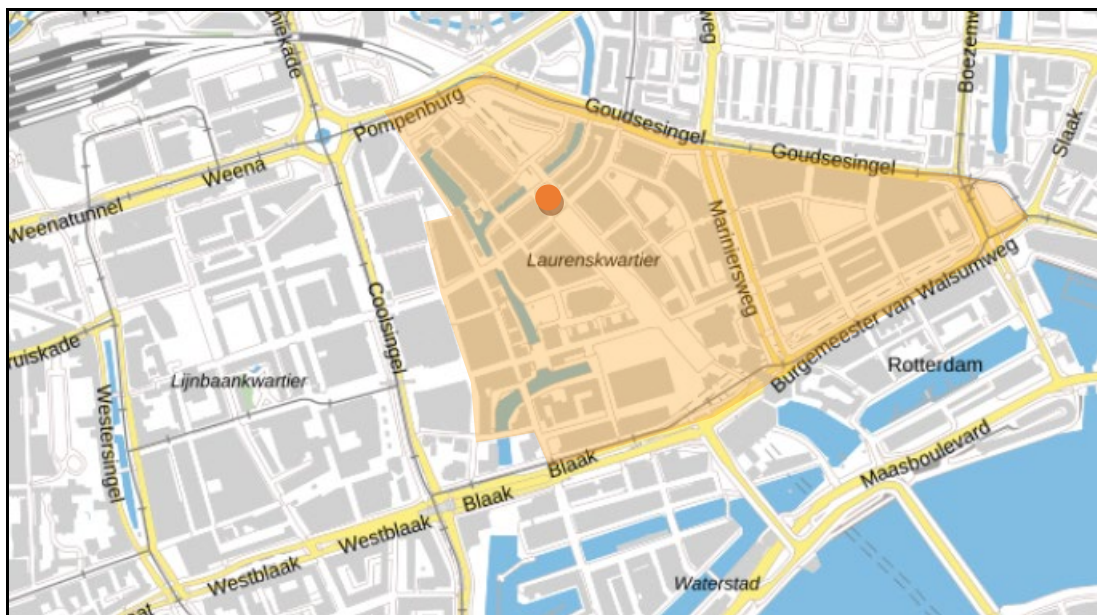
In dit hoofdstuk wordt een beschrijving gegeven van de bestaande situatie, het huidige gebruik van de omgeving en de beoogde nieuwe situatie.

3.1 *Omgeving en huidig gebruik*

3.1.1 *Het Laurenskwartier*

Het Laurenskwartier is het oude hart van Rotterdam dat gemarkeerd wordt door de Laurenskerk aan het Grotekerkplein. Het gebied dat na de oorlog opnieuw opgebouwd moest worden is in de luwte komen te liggen van het destijds moderne nieuwe centrumgebied rondom de Lijnbaan. Door transformaties van de afgelopen jaren heeft het gebied echter weer aan belang gewonnen. Het aantal woningen en de diversiteit aan overige functies is flink toegenomen.

Van oudsher is de Hoogstraat (tot aan de Binnenrotte) de uitloper van het kernwinkelgebied. De straat richt zich vooral op grote ketens en kent een weinig uitnodigend karakter. De Meent functioneert daarentegen veel beter als echte centrumstraat met bebouwing van voldoende massa, een menging van winkels, horeca, voetgangers, fietsers en een steeds beperkter aandeel autoverkeer. De afgelopen jaren is hier het aanbod aan functies gevarieerder geworden en dat zal verder versterkt worden door de herontwikkeling van het voormalige postkantoor, dat vanaf de zijde van de Coolsingel de entree zal vormen tot de straat.



Afbeelding 3: Ligging van het Laurenskwartier in het centrum van Rotterdam (● = locatie paviljoen).

De Binnenrotte is het centrale plein in het gebied met daaraan o.a. de openbare bibliotheek, de Markthal en station Blaak. Meerdere dagen van de week is hier tevens de markt voor de dagelijkse boodschappen. De vestiging van diverse horecazaken en een herinrichting met groen- en kunstelementen heeft de beleving van het plein de afgelopen jaren veel goeds gedaan. In de nabije toekomst wordt dit verder versterkt door de komst Rottanova, waarvan de bouw in volle gang is.

In het gebied rondom de Nieuwemarkt en de Pannekoekstraat bevinden zich bedrijven, instellingen, kleine horecazaken en winkels. Ook ten oosten van de Mariniersweg is sprake van

een variëteit van kleinschalige winkels, kantoren en in beperkte mate horeca. Waar in het westen van het Laurenskwartier sprake is van een centrum stedelijk woonmilieu, verschuift het accent in het oosten meer naar een rustig stedelijk woonmilieu.

3.1.2 *Projectgebied*

Het projectgebied betreft op dit moment een volledig verhard parkeerterrein op het deel van de Binnenrotte tussen de Meent en de Lombardkade. Het betreft een 'eigen ruimte' binnen de verbinding Blaak-Pompenburg. Voorheen bevond zich hier het spoorviaduct dat het Laurenskwartier splitste in een oostelijk en westelijk deel. Nu ligt de spoortunnel onder de gehele Binnenrotte, waardoor het - mede door de beperking van bouw mogelijkheden - een grote open ruimte betreft in het hart van de stad. Het deel waar het paviljoen is voorzien fungeert naast parkeerterrein, tevens als overloopgebied voor de centrummarkt.



Afbeelding 4: Huidige situatie locatie.

3.2 *Het project*

Zoals aangegeven in §1.4 is sprake van een gecombineerde aanvraag. Dat betekent dat gelijktijdig met de aanvraag voor de afwijking van het bestemmingsplan, óók de bouw-aanvraag wordt ingediend. Beide doorlopen dan gezamenlijk de procedure richting een vergunning om te kunnen starten met de bouw. Om die reden maakt deze ruimtelijke onderbouwing feitelijk dus deel uit van de bijlagen die behoren tot het bouwplan, waardoor voor een meer gedetailleerde beschrijving verwezen kan worden naar die aanvraag. In deze paragraaf wordt het voornemen dan ook in hoofdlijnen beschreven.

Het beoogde paviljoen maakt in ruimere context dus deel uit van het vergroeningsplan van de locatie, waardoor een aantrekkelijke verbinding zal ontstaan tussen de Blaak en het in de nabije toekomst te herontwikkelen Pompenburg. Dit uitwerking van het vergroeningsplan doorloopt een eigen traject. De gemeente en de initiatiefnemer van het paviljoen hebben echter gezamenlijk de wens uitgesproken om het paviljoen en de buitenruimte daar omheen in samenhang te ontwikkelen. Deze onderbouwing richt zich alleen op het paviljoen, omdat de inrichting van de buitenruimte planologisch reeds is toegestaan binnen het nu geldende bestemmingsplan (zie § 1.3).



Afbeelding 5: Impressie van hoe de locatie er over een aantal jaar uit zou kunnen zien.

Het paviljoen krijgt één bouwlaag met een opvallende ronde kap. Er wordt gebruik gemaakt van duurzame materialen, met hout als belangrijkste blikvanger. Dat zorgt niet alleen voor een warme, natuurlijke uitstraling, maar versterkt ook de ecologische duurzaamheid van het ontwerp. Grote glaspartijen zorgen ervoor dat het daglicht goed naar binnen valt en sprake is van een sterke binding met het omliggende groen. Met een maximale hoogte van circa 8,5 meter blijft het paviljoen mooi in verhouding tot de schaal van de omgeving.



Afbeelding 6: Impressie van het paviljoen, gezien vanuit het noorden. Bron: KCAP Architects&Planners.

Met een grondoppervlak van circa 15 bij 10 meter biedt het paviljoen iets minder dan 130 m² bruto vloeroppervlak (bvo) aan binnenruimte. Rondom is ruimte voor een terras.

Een exploitatievergunning voor het paviljoen wordt apart verleend aan de toekomstige uitbater. De vergunning zal maximaal het gebruik toestaan van horeca die behoort tot categorie 2 van het Rotterdamse horecabeleid. Dat betreft een horecacategorie die vergelijkbaar is met de omliggende horecagelegenheden (dag- en/of avondhoreca).

Parkeren

Sinds 30 april 2025 is de “Beleidsregeling Parkeernormen auto en fiets gemeente Rotterdam 2025” (hierna: de beleidsregeling) van kracht. De beleidsregeling geeft normen voor parkeren van auto’s én fietsen. Aan deze normen moet voldaan worden bij een omgevingsvergunning voor het bouwen of bij een omgevingsvergunning voor het gebruiken van gronden of bouwwerken.

Om aan dit beleid te kunnen toetsen zijn via het paraplubestemmingsplan ‘Parkeernormering Rotterdam’ bepalingen opgenomen, waarin staat dat alleen een omgevingsvergunning voor het bouwen en/of gewijzigde gebruik verleend mag worden als sprake is van voldoende parkeergelegenheid voor auto’s en fietsen op basis van het geldende beleid ten aanzien van parkeren in de gemeente Rotterdam. De bepaling is vormgegeven als een zogenaamde “dynamische verwijzing”. Dat wil zeggen dat alleen wordt geregeld, dat er voldoende parkeergelegenheid moet zijn voor fietsers en auto’s conform het in de gemeente Rotterdam geldende parkeerbeleid. De parkeereis moet in beginsel volledig op eigen terrein worden opgelost, maar voor ‘kleine projecten’ zoals bedoeld in artikel 4 van de beleidsregeling geldt dat deze zondermeer zijn vrijgesteld. Het gaat daarbij om niet-woonfuncties tot 600 m², waaronder horecafuncties tot 200 m² bvo. Hieraan wordt met nog geen 130 m² bruto oppervlak ruimschoots voldaan. Daarmee is het project vrijgesteld. Vanuit verkeerskundig perspectief is het paviljoen bovendien goed inpasbaar.

Bovenstaande neemt niet weg dat in het kader van de herinrichting van het gehele gebied veel aandacht is voor de parkeerbalans, zoals met betrekking tot auto’s als fietsen. Om de principes van de Rotterdamse Mobiliteitsaanpak (waarbij meer groen, voetgangers en fietsers centraal staan) zo goed mogelijk toe te passen, zullen de nu aanwezige circa 80 parkeerplaatsen volledig verdwijnen. Indien nodig worden in het kader van de vergroening alternatieven gezocht voor het autoparkeren. Op deze locatie zijn geen speciale parkeerplaatsen, zoals laadplekken en invalideplekken.

4. TOETSING AAN OMGEVINGSASPECTEN

In de volgende paragrafen worden de omgevingsaspecten behandeld die binnen de ruimtelijke ordening, en daarmee dus ook voor deze ruimtelijke ontwikkeling, van belang zijn. Het milieubeleid stelt randvoorwaarden aan ruimtelijke ontwikkelingen en is primair bedoeld om een zo optimaal mogelijke leefomgeving te realiseren. Een aantal aspecten is reeds verantwoord op grond van het vigerende bestemmingsplan. Zo staat het bestemmingsplan de bouw van een paviljoen met gebruikmaking van een wijzigingsbevoegdheid reeds toe. Onderstaand wordt op die afwijking ingegaan en, indien van toepassing, aandacht geschonken aan nader uitgevoerde onderzoeken.

4.1 *Water*

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

Uitgangspunt bij ruimtelijke ontwikkelingen is dat deze voldoen aan het waterbeleid. Dit is vastgelegd in diverse beleidsdocumenten van Europees (Europese Kaderrichtlijn Water (2000/60/EG) tot gemeentelijk niveau (Waterplan 2 & Rotterdams Weerwoord). Ook het hoogheemraadschap heeft haar beleid. Dit is vastgelegd in het Waterbeheerprogramma 2022-2027. Dit beheerplan vormt een leidraad voor het handelen van het hoogheemraadschap. Bij de uitvoering staan de kerntaken van HHSK voorop: de waterveiligheid, het waterbeheer, de waterkwaliteit en het zuiveren van afvalwater. Deze kerntaken staan niet op zichzelf, maar vormen een integrale opgave voor een toekomstbestendig watersysteem. Delfland heeft daarom drie richtinggevende integrale thema's gedefinieerd:

1. Een veilige en aantrekkelijke leef- en werkomgeving voorbereid op de verandering van het klimaat;
2. Een duurzaam waterschap voor de wereld van morgen;
3. Water en waterschap als onderdeel van de samenleving.

Watersysteem

Binnen het plangebied is geen oppervlaktewater aanwezig, het projectgebied is 100% verhard en in gebruik als parkeerterrein. In de directe omgeving is wel oppervlaktewater aanwezig, het ten noorden van de locatie gelegen Stokviswater. Dit betreft feitelijk de verbinding tussen de Rotte en de Delftsevaart die doorloopt tot Leuvekolk nabij de Blaak. Het gehele Laurenskwartier wordt omringd door zowel de kernzone als de beschermingszone van de primaire waterkering. De waterkering die is gelegen op de Blaak, Burgemeester van Walsumweg en het Oostplein is een 'secundaire waterkering'. De primaire waterkering is zuidelijker gelegen, langs de Boompjes/Maasboulevard. Noch de kernzone als de beschermingszone van één van deze waterkeringen is over het projectgebied gelegen.

Riolering

Het projectgebied valt binnen rioleringsdistrict 10 (Oosten). Rioolwater vanuit het gebied wordt door hoofdgemaal 10 (W.M. Schürmannstraat) naar RWZI Kralingse Veer gepompt. Het plangebied is voorzien van een gemengd stelsel, waarbij regen- en afvalwater gezamenlijk worden afgevoerd. Hierbij zijn overstorten aangelegd om bij hevige neerslag water op straat te

voorkomen. Deze overstorten liggen ruim ten zuiden van het projectgebied en hebben geen invloed op de waterkwaliteit van de nabijgelegen Stokviswater.

Het hoofdrioolgemaal is voorzien van een overstortbemaling, waarmee bij hevige neerslag rioolwater rechtstreeks naar de Nieuwe Maas gepompt kan worden. Hiermee wordt bereikt dat het aantal riooloverstorten op binnendijks oppervlaktewater beperkt wordt.

Wateropgave

Het projectgebied bevindt zich deels op het dak van de spoortunnel. Mede daardoor is het terrein, sinds de oplevering van deze tunnel nooit bebouwd geweest. Wel doet het al jaren dienst als parkeerterrein, waarbij de gronden 100% zijn verhard. De realisatie van het paviljoen leidt dus niet tot extra verharding. Daarnaast is het te bebouwen grondoppervlak kleiner dan 200 m². Pas bij het aanbrengen van meer dan 500 m² verhard oppervlak, waarvan de neerslag geheel of gedeeltelijk, direct of indirect, op een oppervlaktewaterlichaam wordt gebracht binnen het beheergebied van HHSK, is sprake van een vergunningplicht op grond van art. 2.2 lid 4 van de Waterschapsverordening (WSV). Onder het aanbrengen van verhard oppervlak wordt verstaan, het zodanig inrichten of bewerken van de bodem dat minder water in de ondergrond kan worden opgenomen en/of daar tijdelijk kan worden vastgehouden. Omdat het paviljoen zelf volledig wordt voorzien van een glazen dakconstructie, zal het regenwater net als in de huidige situatie worden afgevoerd naar het riool. Datzelfde geldt voor het afvalwater. Omdat de directe omgeving echter een vergroeningsopgave staat te wachten en het paviljoen daar nadrukkelijk deel van uitmaakt, zal in de nabije toekomst het regenwater veel meer infiltreren in de grond en/of langer worden vastgehouden dan in de huidige situatie.

Conclusie

In het kader van de watertoets heeft afstemming plaatsgevonden met de waterbeheerder in het kader van het wettelijk vooroverleg (zie § 5.2). Gezien het feit dat de gronden reeds volledig zijn verhard en het gebouw zelf qua grondoppervlak ruim onder de 500 m² valt, is compensatie in de zin van het aanbrengen van extra oppervlaktewater niet aan de orde. Ook geldt geen vergunningsplicht vanuit de WSV. Het aspect 'water' staat de vergunningverlening niet in de weg staan.

4.2 Milieuzonering

De Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) heeft in de uitgave "Bedrijven en Milieuzonering" (maart 2009) een handreiking geboden voor het toepassen van milieuzonering in de ruimtelijke planvorming. De milieuzonering zorgt ervoor dat nieuwe milieubelastende activiteiten (bijv. bedrijven) een passende locatie in de nabijheid van milieugevoelige functies (bijv. woningen) krijgen en dat milieugevoelige functies op een verantwoorde afstand van milieubelastende activiteiten gesitueerd worden.

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

In het bestemmingsplan “Laurenskwartier” wordt gesteld dat het projectgebied moet worden gezien als een gemengd gebied. Bij gebieden met functiemenging kan gedacht worden aan stadscentra, winkelcentra, horecaconcentratiegebieden, zones langs stedelijke wegen, woongebieden met kleinschalige en ambachtelijke bedrijvigheid en gebieden nabij industrieterreinen. In deze gebieden is een combinatie van wonen en werken 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.

Het betreft hier een horecapaviljoen op het Meentplein in Rotterdam met bijbehorende terrassen, dat qua gebruik niet zal afwijken van de reguliere horecavestigingen langs de Meent en eveneens behoort tot maximaal categorie 2 op grond van het Rotterdamse horecabeleid. Dergelijke horecavestigingen bevinden zich veelal onder of direct naast aan de Meent gevestigde woningen. Daarvan is in dit geval geen sprake, aangezien de Binnenrotte als straat behouden blijft aan de zijde van het Opperthof. De afstand tot de meest nabijgelegen woningen (gelegen boven een supermarkt) bedraagt circa 10 meter.

In de omgeving zijn woningen aanwezig, waardoor een akoestisch onderzoek is uitgevoerd¹ in het kader van het Activiteitenbesluit en een goede ruimtelijke ordening. Uit dit onderzoek volgt dat het gemiddelde geluid van het toekomstige bedrijf, zonder muziek op een geopend terras, voldoet aan de standaard geluidnormen van het Activiteitenbesluit. Daarbij gelden de volgende aandachtspunten:

- Muziek mag niet afgespeeld worden als de schuifdeuren aan de zijkanten geopend zijn.
- Rustige achtergrondmuziek kan wel worden afgespeeld indien de schuifdeuren gesloten zijn en de overige deuren alleen kort openen voor bezoekers of goederen, waarbij deze deuren zelfsluitend dienen te zijn.
- Technische installaties met hogere bronvermogens dan in het akoestisch rapport vermeld, dienen separaat beoordeeld te worden om normoverschrijding te voorkomen.

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is ook het geluid van stemgeluid op de onoverdekte terrassen en piekgeluiden bij laden en lossen beoordeeld. Daarbij is vastgesteld dat de geluidbelasting door het gemiddelde geluid inclusief stemgeluid de standaard richtwaarden uit de VNG-uitgave Bedrijven en milieuzonering overschrijdt in de avond- en nachtperiode. Ook piekgeluiden van de terrassen en van laden en lossen overschrijden de standaard richtwaarden op respectievelijk de nacht- en dagperiode.

De gemeente heeft echter beleidsruimte om gemotiveerd van deze richtwaarden af te wijken. In dit geval is de overschrijding aanvaardbaar geacht, omdat het geluid van het horecapaviljoen inclusief het stemgeluid op de terrassen met een etmaalwaarde van 53 dB(A) binnen een met 5 dB verhoogde richtwaarde valt (zie §3.1.2 van het akoestisch rapport). Daarmee past de ontwikkeling binnen een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Het paviljoen wordt niet voorzien van een eigen parkeergelegenheid, waardoor daar geen hinder van wordt ondervonden, al wordt opgemerkt dat het terrein op dit moment wel als zodanig in gebruik is. Het aspect ‘milieuzonering’ staat de vergunningverlening niet in de weg.

¹ dBvision, Akoestisch onderzoek Meentpaviljoen Rotterdam, nummer BOG001-01-05sp, september 2025.

4.3 Geluid

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

De beoogde ontwikkeling binnen het projectgebied leidt niet tot de oprichting van nieuwe geluidsgevoelige objecten of van een zogenaamde 'grote lawaaimaker'. Toetsing aan de normen uit de Wet geluidhinder is daardoor niet aan de orde. Gesteld wordt dat het aspect 'geluid' de ontwikkeling niet in de weg staat.

4.4 Luchtkwaliteit

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

Van bepaalde projecten met getalsmatige grenzen is vastgesteld dat deze 'niet in betekenende mate' (NIBM) bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze projecten kunnen zonder toetsing aan de luchtkwaliteitsnormen worden uitgevoerd. Een project draagt 'niet in betekenende mate' bij aan de luchtverontreiniging als de grens van 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie fijn stof en stikstofdioxide niet wordt overschreden. In de algemene maatregel van bestuur 'Niet in betekenende mate' (Besluit NIBM) en de ministeriële regeling (Regeling NIBM) zijn de uitvoeringsregels vastgelegd die betrekking hebben op het begrip NIBM. Een van de uitzonderingscategorieën in de Regeling NIBM betreft een woningbouwproject van maximaal 1.500 woningen bij één ontsluitingsweg. De verkeersaantrekkende werking van een dergelijk project is vele malen groter, dan die van de bouw van één horecavoorziening waarbij niet eens behoeft te worden voorzien in een eigen parkeervoorziening. De voorgenomen ontwikkeling wordt dan ook als niet in betekenende mate beschouwd. Hiermee voldoet het plan aan de Wet luchtkwaliteit.

4.5 Externe veiligheid

Binnen het externe veiligheidsbeleid wordt onderscheid gemaakt tussen plaatsgebonden risico en groepsrisico. Het plaatsgebonden risico zegt iets over de theoretische kans op overlijden op een bepaalde plaats voor een persoon die een jaar lang op die plaats zou staan. Hiervoor geldt dat een kans groter dan 1 op de miljoen per jaar (10^{-6} /jaar) onacceptabel wordt geacht. De norm voor het plaatsgebonden risico is bij kwetsbare objecten een grenswaarde die niet mag worden overschreden.

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

groepsrisico het lokaal en regionaal bevoegd gezag de mogelijkheid geboden wordt om gemotiveerd van de oriënterende waarde af te wijken.

In de directe nabijheid van het paviljoen zijn geen stationaire of mobiele risicobronnen aanwezig. Ook bevinden zich in de omgeving geen routes voor gevaarlijk transport. Wel bevindt de locatie zich dus in de nabijheid van de ondergrondse spoorlijn Rotterdam-Barendrecht. De noordelijke ingang van de Willemsspoortunnel bevindt zich op ca 330 meter afstand. In het verleden zijn diverse onderzoeken uitgevoerd naar de risico's en mogelijke effecten van het transport van gevaarlijke stoffen over deze spoorlijn. Daaruit blijkt dat de kans op een ongeval in de Willemsspoortunnel lager is dan in het geval van een bovengronds spoor. Deze lagere kans is een gevolg van de aanwezigheid van ontsporingsbeveiliging, de onmogelijkheid van flankbotsingen in de tunnel en het feit dat goederentreinen niet mogen stoppen in de tunnel.

Er zijn in de Willemstunnel vier gescheiden tunnelbuizen. Een goederentrein mag pas een tunnelbuis binnenrijden als in die betreffende tunnelbuis geen andere trein aanwezig is. Door deze set van veiligheidsmaatregelen is een ongeluk met een goederentrein in de tunnel zeer onwaarschijnlijk.

Omdat de ontwikkeling reeds was voorzien in het bestemmingsplan 'Laurenskwartier' is destijds onderzoek gedaan naar de risico's. Uit dat onderzoek bleek dat er net buiten de noordelijke tunnelmond sprake is van een 10^{-6} plaatsgebonden risicocontour. Deze contour valt echter ver buiten het projectgebied en vormt daarom geen belemmering voor dit voornemen. De ontwikkeling van het paviljoen zal door zijn afstand tot het bovengrondse deel van het spoor evenmin invloed hebben op het groepsrisico, oftewel het groepsrisico zal niet wijzigen als gevolg van deze ontwikkeling. Het aspect 'externe veiligheid' staat de vergunningverlening dan ook niet in de weg.

4.6 Bodem

De Wet bodembescherming (Wbb) vormt het wettelijk kader bij de bepaling van de mate en de ernst van een bodemverontreiniging. Conform de Wbb wordt op grond van de mate en omvang van een verontreiniging in grond en/of grondwater bepaald of sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging. Hierop is de principiële noodzaak tot sanering gebaseerd. In de Wbb wordt op basis van risico's voor mens en ecosysteem onderscheid gemaakt tussen spoedeisende en niet spoedeisende sanering. Bij eerst genoemde dient binnen vier jaar aangevangen te worden met de sanering; bij laatstgenoemde kan gewacht worden totdat op de locatie een herinrichting en/of bestemmingswijziging aan de orde is.

Bodemonderzoek is aan de orde op het moment dat aan een locatie een andere functie wordt toegekend dan waar de gronden op grond van het bestemmingsplan voor aangewend kunnen worden. Dat is in dit geval feitelijk niet aan de orde, aangezien de vestiging van een horecapaviljoen reeds was voorzien, al moest daarvoor nog wel een wijzigingsbevoegdheid doorlopen worden. Op basis van eerdere documenten over de bodemgesteldheid ter plaatse, kan geconcludeerd worden dat na de ontgraving ten behoeve van de bouwput voor de aanleg van de spoortunnel, deze is aangevuld met trechterzand. Het hoogstepeil van het dak van de tunnel verloopt van NAP -2,10 m aan de zijde van de Meent naar NAP -1,85 m aan de Lombardkade. De hoogte van het maaiveld verloopt van NAP +0,45 m aan de Meent naar NAP +0,25 aan de Lombardkade. De laagdikte van de aanvulling met trechterzand uit de Rotterdamse trechter varieert derhalve 2,55 m aan de Meent tot 2,1 m aan de Lombardkade. Opgemerkt wordt dat bovenop het dak van de spoortunnel geluidsisolerende matten zijn

aangebracht waardoor bij bebouwing op de locatie rekening gehouden dient te worden met een extra hoogte van $\pm 0,15$ m t.o.v. het hoogtepeil van het dak. Aangegeven is dat een en ander onder andere naar voren gekomen uit bestudering van een tekening van het voormalige gemeentelijk Ingenieursbureau Wegen en Groen met tekeningnummer 10-W-590, d.d. 21-06-1995. Op basis van de aanvulling met trechterzand uit de Rotterdamse trechter is op de locatie een bodemonderzoek niet zinvol. Omdat de gronden tot op heden niet anders zijn gebruikt en hooguit sprake zal zijn van beperkte bodemverstorende ingrepen, staat het aspect 'bodem' de vergunningverlening niet in de weg.

4.7 Archeologie

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

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

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

In het belang van de archeologische monumentenzorg is het noodzakelijk dat bouw- en graafwerkzaamheden worden getoetst op de noodzaak van archeologisch onderzoek. Zo dienen bouw- en/of graafwerkzaamheden die dieper reiken dan 1,5 meter beneden maaiveld door Archeologie Rotterdam te worden getoetst op de noodzaak voor onderzoek.

Het bouwplan zal in het kader van de vergunningaanvraag aan Archeologie Rotterdam worden voorgelegd, al kan op basis van de conclusie uit de bodemparagraaf reeds worden geconcludeerd dat de laagdikte van de aanvulling met trechterzand varieert van 2,55 m aan de Meent tot 2,1 m aan de Lombardkade. Daaronder bevindt, wat betreft dit projectgebied deels de spoortunnel. Daar waar gronden worden ontgraven, betreft dit hoe-dan-ook niet dieper dan de trechterlaag en daarmee de ligging van de spoortunnel. Wel wordt ten behoeve van de fundering een achttal boorpalen toegepast, maar dit betreft een niet-intensief palenplan. Indien desondanks toch sprake is van een onderzoeksplicht wordt hieraan voorafgaand aan de bodemverstorende activiteiten gehoor gegeven. Eventuele aanwezige archeologische waarden worden in overleg met Archeologie Rotterdam geconserveerd.

4.8 *Flora en fauna*

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

Gebiedsbescherming

Eén van de belangrijkste kaders voor gebiedsbescherming wordt sinds 1 januari 2017 gevormd door de Wet Natuurbescherming. Deze wet regelt de bescherming van gebieden die als Natura 2000-gebied zijn aangewezen. Wanneer in of in de directe nabijheid van een dergelijk gebied een activiteit plaatsvindt die leidt tot nadelige gevolgen voor het natuurgebied, dan dient hiervoor een vergunning te worden aangevraagd. Daarnaast bestaan gebieden die deel uitmaken van het Natuurnetwerk Nederland (voorheen Ecologische Hoofdstructuur); deze gebieden worden beschermd via het ruimtelijk ordeningsrecht (Barro en/of provinciale structuurvisies).

Hoewel ook voor dit aspect geldt dat het paviljoen reeds was voorzien binnen het bestemmingsplan, is met het oog op de transformatie een quickscan ecologie² uitgevoerd. Vanwege het paviljoen zal immers een tweetal tijdelijk geplaatste bomen, opnieuw van plek moeten veranderen. Uit de quickscan blijkt dat het projectgebied op ruime afstand van de dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied ligt (Oude Maas, op ruim 9,5 km). Door deze afstand zijn effecten op Natura 2000-gebieden op voorhand uit te sluiten. Emissie van stikstof kan echter ook op grotere afstand een aandachtspunt zijn. Het meest nabijgelegen stikstofgevoelige Natura 2000-gebied 'Solleveld & Kapittelduinen' ligt op circa 21 kilometer ten noordwesten van het projectgebied. Uit een stikstofberekening³ blijkt dat noch in de aanleg-, nog in de gebruiksfase stikstof neerslaat (dus 0,00 mol/ha/jaar). Significante effecten kunnen dus worden uitgesloten en er hoeft verder niet getoetst te worden.

Soortbescherming

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

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

Uit de eerder aangehaalde quickscan blijkt dat het projectgebied ongeschikt is voor beschermde dier- en plantsoorten. In de nabije omgeving komen deze soorten wel voor, maar deze hebben geen vaste rust- of voortplantingsplaats binnen het plangebied. Met de voorgenomen ontwikkeling zal dan ook geen overtreding plaatsvinden van de gebodsbepalingen Wnb artikel 3.1, 3.5 en 3.10. Wel moeten (tijdelijke) schadelijke effecten op nesten van algemeen voorkomende vogelsoorten voorkomen worden. Dit kan bereikt worden door rekening te houden met het broedseizoen. Ook blijft de algemene zorgplicht gelden. Het aspect 'ecologie' staat de vergunningverlening verder niet in de weg.

² Ecoloog op maat, Quickscan Parkeerterrein Binnenrotte Rotterdam, rapportnummer 231098, december 2023.

³ Adromi groep, Horecapaviljoen op de Meent te Rotterdam, Stikstofdepositieonderzoek, nummer R202378/2501, juli 2025.

4.9

Duurzaamheid

Duurzaamheid is onder andere zodanig bouwen, renoveren en beheren dat, gedurende de hele kringloop van het bouwwerk en de gebouwde omgeving, het milieu en de menselijke gezondheid zo min mogelijk negatieve effecten ondervinden. Het begrip duurzaamheid speelt op verschillende schaalniveaus een rol, zowel op het niveau van de stad, de wijk als het gebouw. Rotterdam heeft een ambitieus klimaatprogramma vastgesteld.

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

De gemeente Rotterdam beschikt naast het benoemde duurzaamheidskompas, ook over het document 'De Rotterdamse Woningkwaliteit' (RWK). Het RWK is een eenvoudig systeem van aanvullende kwaliteiten op het Bouwbesluit 2012 en bestaat uit de zes thema's oppervlakte, veiligheid, toegankelijkheid, duurzaamheid, flexibiliteit en comfort. Het RWK is vrijblijvend te gebruiken. Bij het informatiepunt Duurzaam Rotterdam van gemeentewerken Rotterdam kunnen medewerkers, partners en bewoners van de gemeente Rotterdam informatie aanvragen over duurzaam bouwen en duurzame voorbeeldprojecten in Rotterdam. Daarnaast dient aandacht te worden besteed aan compact en tevens flexibel bouwen, en het toepassen van gerecyclede en tevens emissieloze bouwmaterialen.

De gemeente hecht aan een ontwikkeling op basis van de 'Rotterdam Resilience Strategie'. Binnen deze Strategie zijn drie trends voor de gemeente extra belangrijk: Circulariteit, Klimaatadaptatie en Energietransitie. Binnen deze trends komen steeds vier centrale thema's aan de orde: Water, Groen, Energie en Materialen. Van belang is de mate waarin en de manier waarop de woningen, de buitenruimten en de gebiedsontwikkeling als geheel worden ontworpen in het kader van deze Strategie, Trends en Thema's.

Algemeen kan worden opgemerkt dat de ontwikkeling wordt gebouwd conform het huidige Bouwbesluit. Daardoor dient voldaan te worden aan de hierin opgenomen duurzaamheidseisen. Daarnaast bestaat het paviljoen uit een volledig houten constructie, waarmee ruim tegemoet wordt gekomen aan de Rotterdam Resilience Strategie. De inrichting van het paviljoen zelf is aan de toekomstige gebruiker.

4.10

Besluit m.e.r.

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

besluiten waarvoor een m.e.r.-beoordeling benodigd is, staan in onderdeel D. Voor beide onderdelen wordt per activiteit de drempelwaarden beschreven.

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

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

Het beoogde bouwplan voorziet in de realisatie van een kleinschalige horecavoorziening met een maximale bruto vloeroppervlakte van circa 130 m². Deze omvang blijft ruimschoots beneden de drempelwaarden in onderdeel D11.2. Het plan betreft bovendien een ontwikkeling binnen bestaand stedelijk gebied, op een locatie die momenteel in gebruik is als parkeerplaats. Daarmee is sprake van een voortzetting van een reeds stedelijke functie.

Gezien de beperkte omvang van de ontwikkeling, de ligging binnen bestaand stedelijk gebied en de aard van het beoogde gebruik, kan worden geconcludeerd dat het opstellen van een milieueffectrapport niet noodzakelijk is. Er zijn geen aanwijzingen dat het project significante milieueffecten kan veroorzaken in de zin van de Europese richtlijn milieubeoordeling van projecten. Daarnaast draagt het paviljoen bij aan de versterking van de ruimtelijke kwaliteit door de beoogde vergroening van de locatie te ondersteunen.

Op grond van het voorgaande wordt geconcludeerd dat een vormvrije m.e.r.-beoordeling niet noodzakelijk is.

5. UITVOERBAARHEID

5.1 *Financiële uitvoerbaarheid*

In artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is vastgelegd, dat inzicht gegeven moet worden in de (economische) uitvoerbaarheid van een project. Afdeling 6.4 Wro schrijft voor dat een exploitatieplan moet worden vastgesteld voor gronden waarop een bouwplan is voorgenomen. Hiervan kan worden afgeweken wanneer anderszins in de grondexploitatiekosten wordt voorzien, bijvoorbeeld door een anterieure overeenkomst.

In het kader van de ontwikkeling is tussen de initiatiefnemer en gemeente een reservering van de grond afgesproken. De grond wordt in erfpacht uitgegeven. Daarmee zijn de gemeentelijke kosten gedekt. De ontwikkeling betreft een particulier initiatief. De kosten in verband met de realisatie zijn dan ook voor rekening van de initiatiefnemer. De gemeente Rotterdam vervult hierin enkel een kaderstellende en toetsende rol. Gelet op het vorenstaande is het plan financieel uitvoerbaar.

5.2 *Vooroverleg*

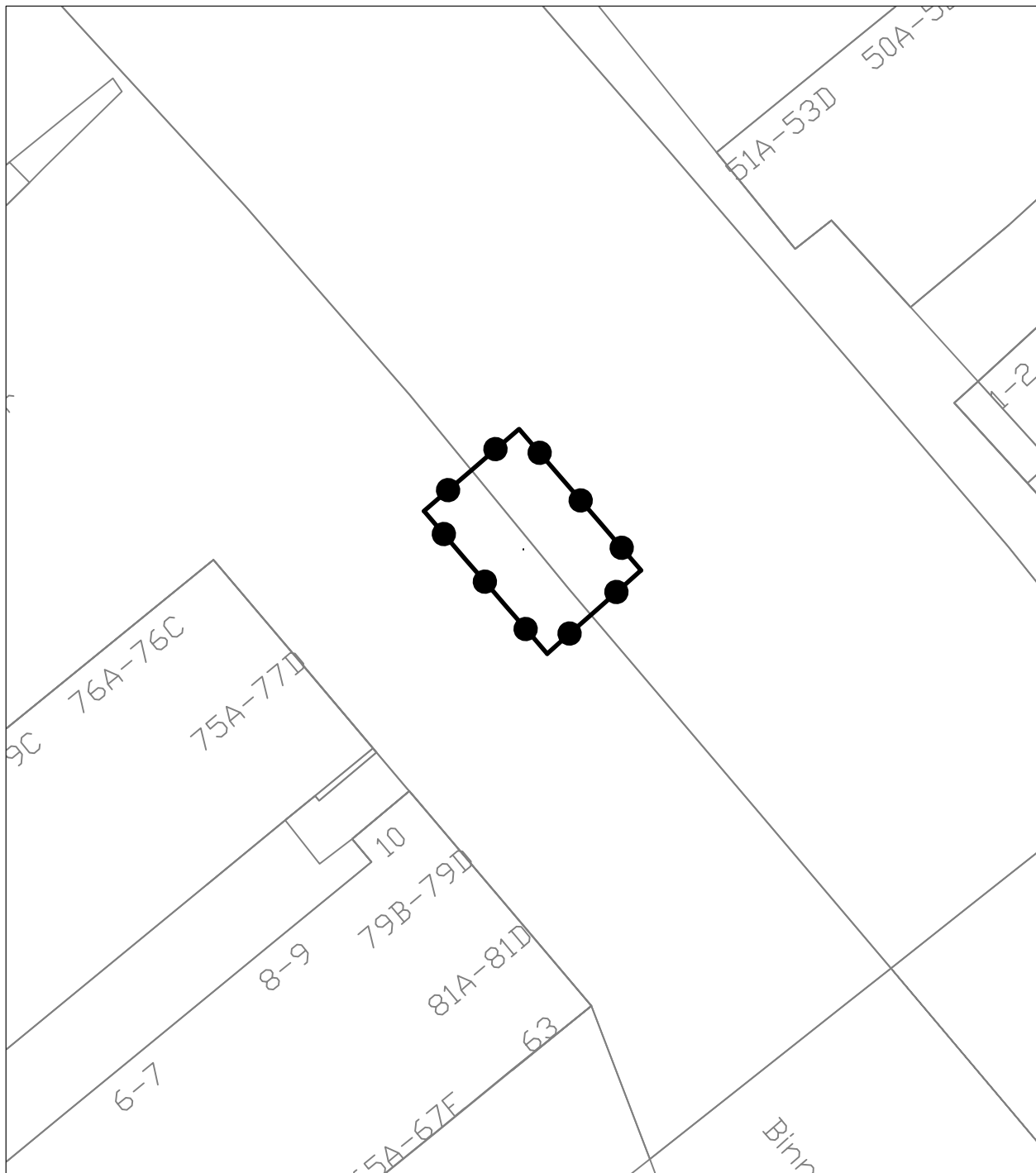
Bij de voorbereiding van een ruimtelijk besluit dient overleg plaats te vinden met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke bij het plan in het geding zijn. De ruimtelijke onderbouwing wordt daartoe toegezonden aan de voor de gemeente Rotterdam vaste overlegpartners. Hierbij hebben vier overlegpartners formeel gereageerd; de Gasunie, het Hoogheemraadschap Schieland en de Krimpenerwaard, Archeologie Rotterdam en Veiligheidsregio Rotterdam-Rijnmond (VRR). Alle geven aan dat geen van hun belangen door de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling in het geding zijn. Wel geeft Archeologie Rotterdam aan dat de archeologische planbeoordeling nog zal plaatsvinden in het kader van het definitieve bouwplan. Daarnaast vragen zij in de documenten te spreken over 'Archeologie Rotterdam' in plaats van BOOR. Deze aanpassing is doorgevoerd. De VRR merkt op dat gezorgd dient te worden voor een toereikende bereikbaarheid en bluswatervoorzieningen, zodat de hulpdiensten bij een incident adequaat kunnen optreden. De regionaal vastgestelde 'Handleiding advies bluswater en bereikbaarheid VRR' biedt mogelijkheden om daar invulling aan te geven en zal bij de nadere uitwerking ter hand worden genomen.

Van de overige overlegpartners is geen reactie ontvangen. Gesteld wordt dat zij kunnen instemmen met de voorgestelde ontwikkeling.

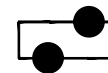
6. CONCLUSIE

De realisatie van een horecapaviljoen vertoont geen strijdigheid met de beleidsvelden en wet- en regelgeving van het bevoegd gezag en de hogere overheden. Uit de milieuparagraaf blijkt, dat van aantasting van de bestaande omgevingskwaliteit geen sprake is.

Na verlening van de omgevingsvergunning, waartoe onderhavig document dient als ruimtelijke onderbouwing, is het toegestaan om het beoogde paviljoen binnen het projectgebied op te richten en te gebruiken, evenals het aanleggen van de hierbij behorende voorzieningen. Omdat sprake is van een gecombineerde aanvraag, kan na inwerkingtreding van de vergunning ook daadwerkelijk met de bouw worden gestart.



VERKLARING



Projectgebied

project:

Meentpaviljoen

gemeente:

Rotterdam

fase:

Omgevingsvergunning

opdrachtgever:

Bogem BV

datum : 5 september 2025

Identificatienummer:

schaal : 1:500 (A4)

re·BUS

email:

