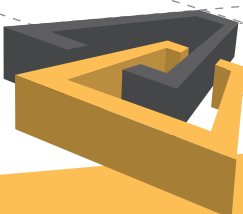


RUIMTELIJKE ONDERBOUWING

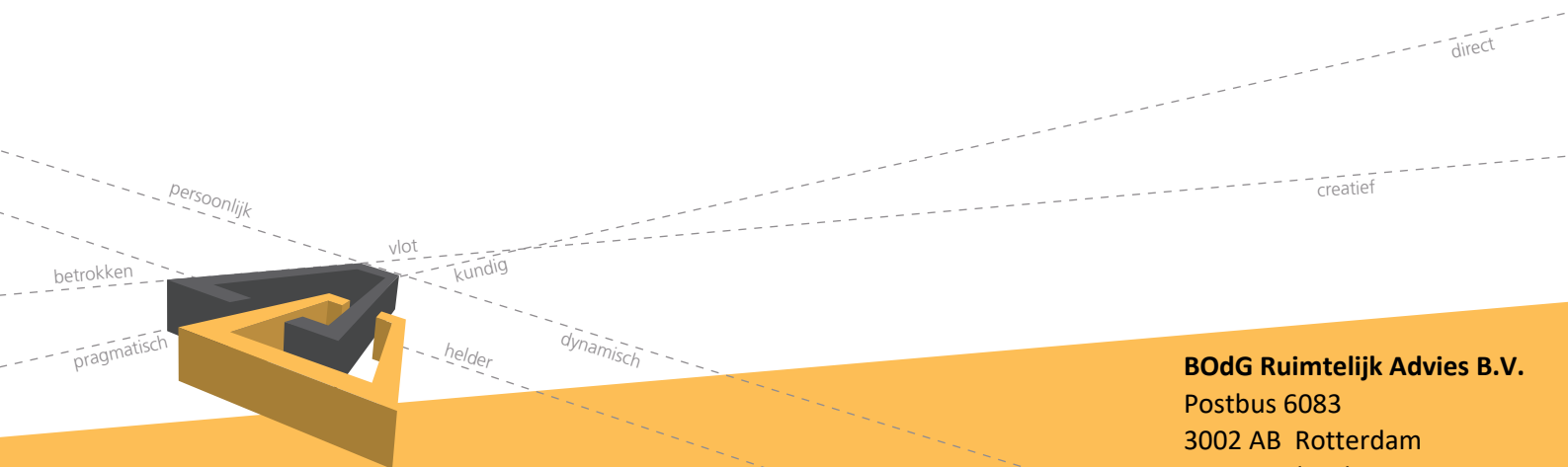
THE MODERNIST



RUIMTELIJKE ONDERBOUWING

THE MODERNIST

Datum	19 december 2019 (rev. 28 juli 2020)
In opdracht van	MaarsWeena Commercieel B.V. / MaarsWeena Wonen B.V.



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

INHOUDSOPGAVE

1. INLEIDING.....	7
1.1 Inleiding	7
1.2 Ligging en begrenzing	7
1.3 Vigerend bestemmingsplan	8
1.4 Procedure	9
2. BELEIDSKADER.....	11
2.1 Nationaal beleid.....	11
2.2 Provinciaal beleid.....	12
2.3 Gemeentelijk beleid.....	13
2.4 Ladder voor duurzame verstedelijking	15
3. BESCHRIJVING VAN HET PROJECT	17
3.1 Bestaande situatie	17
3.2 Projectbeschrijving	17
4. TOETSING AAN OMGEVINGSASPECTEN.....	21
4.1 Milieuzonering	21
4.2 Geluid.....	22
4.3 Luchtkwaliteit	23
4.4 Externe veiligheid	24
4.5 Flora en fauna.....	25
4.6 Windhinder en bezonning	27
4.7 Duurzaamheid.....	28
4.8 Besluit m.e.r.....	29
5. UITVOERBAARHEID	31
5.1 Financiële uitvoerbaarheid	31
5.2 Vooroverleg	31
6. CONCLUSIE	33

1. INLEIDING

1.1 *Inleiding*

Binnen het gebied dat in Rotterdam bekend staat als 'Central District Rotterdam' wordt volop ruimte geboden aan de verbetering van de stedelijke (woon)kwaliteit. De herontwikkeling van het voormalige 'Weenapoint' draagt daar in sterke mate aan bij. The Modernist betreft daarvan de laatste fase, nu FIRST is gerealiseerd en ook de bestaande delen van de oudbouw zijn getransformeerd. The Modernist biedt straks hoofdzakelijk ruimte aan woningen en kantoren, maar zal tevens beschikken over een levendige begane grond. Daardoor zal aan het Kruisplein - de stadsentree vanuit het centraal station - een aangenaam verblijfsklimaat ontstaan. De beoogde ontwikkeling sluit daarmee naadloos aan bij de ambities voor de binnenstad.

Hoewel aan het betreffende perceel in het bestemmingsplan "Weenapoint" een bestemming is toegekend die de ontwikkeling van The Modernist zondermeer toestaat, is sprake van enkele strijdigheden (zie ook § 1.3). Zo is de behoefte aan woningen binnen Rotterdam de afgelopen jaren sterk gegroeid, terwijl het aanbod aan kantoorlocaties nadrukkelijk wordt afgestemd op de concrete actuele vraag. Besloten is dan ook om het aanvankelijk beoogde kantooroppervlak in te zetten voor de realisatie van woningen. Het aantal woningen overstijgt daarmee met maximum aantal dat is voorzien in het bestemmingsplan. Met het oog op meer variatie in de opbouw van de skyline, is tevens besloten om in plaats van twee torens van maximaal 100 meter hoog, één toren van 70 meter en één toren met een hoogte van 125 meter te realiseren. Voor het verlenen van een omgevingsvergunning ten behoeve van de realisatie is het noodzakelijk om zowel voor deze extra hoogte, als voor de overschrijding van het maximum toegestaan aantal woningen, gebruik te maken van de afwijkingsbevoegdheid op grond van artikel 2.12, eerste lid sub a, onder 3 van de Wabo. Deze ruimtelijke onderbouwing dient daartoe ter onderbouwing, maar moet wel in samenhang gelezen worden met het geldende bestemmingsplan. Het geldende bestemmingsplan blijft immers zondermeer van kracht en deze onderbouwing dient uitsluitend ter motivering van de specifieke onderdelen waarop het bouwplan afwijkt. De ruimtelijke onderbouwing is derhalve beknopt van aard.

1.2 *Ligging en begrenzing*

Het voormalige Weenapoint is gelegen tussen het Weena, het Kruisplein en de Diegaardesingel. De locatie bevindt zich daarmee op een zeer centrale locatie in het centrum van Rotterdam. The Modernist betreft het meest oostelijke deel van het complex (voorheen ook bekend als 'Bouwcentrum'), direct grenzend aan het Kruisplein.

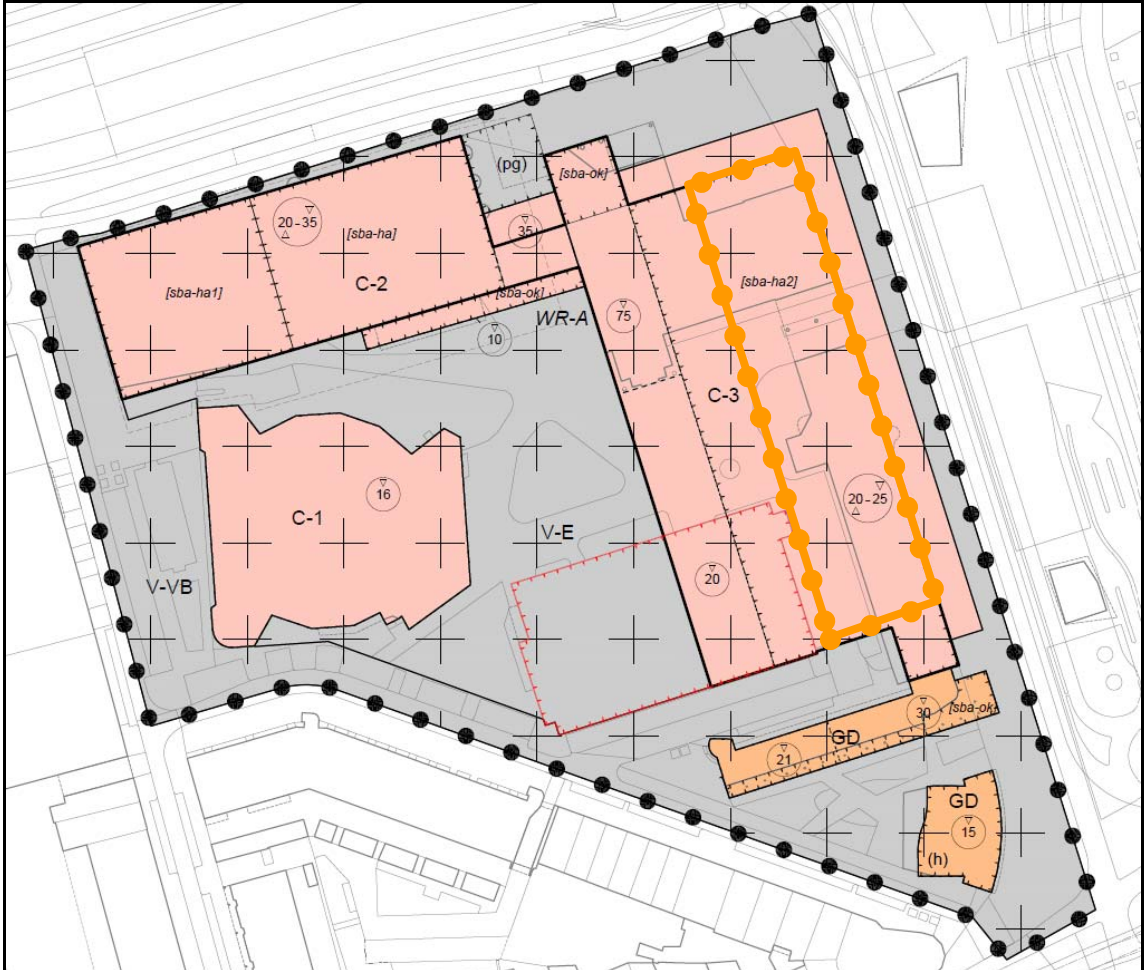


Afbeelding 1: Ligging van het plangebied in Rotterdam (links) en in de directe omgeving (rechts).

1.3

Vigerend bestemmingsplan

Zoals aangegeven geldt voor de locatie het bestemmingsplan "Weenapoint". Dit speciaal voor de herontwikkeling opgestelde bestemmingsplan is op 25 september 2012 onherroepelijk geworden. De bouw van de 1e fase (FIRST) is in het 1^e kwartaal van 2016 opgeleverd. Daarna is de herontwikkeling gestart van een deel van de bestaande oudbouw, waarbij onder andere Premier Suites & Offices is gerealiseerd.



Afbeelding 2: de verbeelding van het bestemmingsplan "Weenapoint" met daarop geprojecteerd het projectgebied (oranje stippellijn).

De locatie voor The Modernist, de laatste fase van de herontwikkeling, is in dit bestemmingsplan voorzien van de bestemming 'Centrum - 3', waarbinnen tal van voorzieningen zijn toegestaan. Voor bepaalde functies gelden wel beperkingen. Zo is het aantal woningen binnen de bestemmingen 'Centrum - 2' en 'Centrum - 3', gemaximeerd op 250 en geldt binnen deze twee bestemmingen voor de overige functies:

- maximaal 15.000 m² b.v.o. aan recreatieve voorzieningen;
- maximaal 2.000 m² b.v.o. aan detailhandel;
- maximaal 3.000 m² b.v.o. aan dienstverlening;
- maximaal 9.000 m² b.v.o. aan horeca;
- maximaal 80.000 m² b.v.o. aan kantoren;
- maximaal 4.000 m² b.v.o. aan maatschappelijke voorzieningen;
- maximaal 850 (ondergrondse) parkeerplaatsen.

Daarnaast is bepaald dat het bruto vloeroppervlak van alle functies, met uitzondering van parkeren, in de bestemmingen "Centrum - 1", "Centrum - 2" en "Centrum - 3" tezamen niet meer dan mag bedragen dan 110.000 m².

Met betrekking tot de bouwregels geldt dat gebouwd dient te worden binnen de op de verbeelding aangegeven bouwgrens. Daarbinnen is ook een tweetal hoogteaccenten (torens) toegestaan tot maximaal 100 meter hoog. Hiervoor geldt dat een minimale tussenruimte van 15 meter moet worden aangehouden en dat per hoogteaccent de *footprint* niet meer dan 4.000 m² mag bedragen. Met de footprint wordt het oppervlak bedoeld dat een toren beslaat als de buitengrens wordt geprojecteerd op het maaiveld. Alle torens tezamen binnen de bestemmingen “Centrum – 2” en “Centrum – 3” mogen op die manier niet meer dan 1.600 m² beslaan. Daarmee beoogt het bestemmingsplan een zekere slankheid van de torens te waarborgen. Voorts mogen aan het Kruisplein luifels worden gerealiseerd, mits deze de bestemmingsgrens niet overschrijden en een vrije hoogte kennen van 9 meter boven maaiveld. Naast bovengenoemde hoofdbestemming, is sprake van de dubbelbestemming “Waarde - Archeologie”. Die dubbelbestemming is bedoeld om de archeologische potentie van de ondergrond te beschermen tegen ingrepen die mogelijk van negatieve invloed zijn.

Zoals aangegeven wijkt het beoogde bouwplan slechts op een aantal onderdelen af van de bovenstaande uitgangspunten. Twee daarvan zijn reeds benoemd: de realisatie van méér woningen - namelijk 370 in plaats van de toegestane 250 - en de overschrijding van de maximaal toegestane hoogte met 25 meter. De derde afwijking betreft een overschrijding van 5.000 m² van het totale toegestane bruto vloeroppervlak van alle functies binnen de drie centrumbestemmingen tezamen. Zoals aangegeven is dit bruto vloeroppervlak gemaximeerd op 110.000 m². In de nieuwe situatie zal sprake zijn van een totaal van 115.000 m². Daarbij wordt opgemerkt dat géén van de beoogde functies (kantoren, detailhandel, horeca, etc) het bruto oppervlak overschrijdt dat per functie maximaal is toegestaan.

Het bestemmingsplan voorziet niet in een *binnenplanse* ontheffing- of wijzigingsbevoegdheid om toepassing te kunnen geven aan bovengenoemde afwijkingen. Vandaar dat voor deze afwijkingen gebruik wordt gemaakt van een buitenplanse afwijkingsprocedure (zie § 1.4). Voorts is sprake van een beperkte overschrijding van de maximaal toegestane uitkraging van twee meter. Hoewel het gebouw zich geheel bevindt binnen de geldende bouwgrenzen, betreft de uitkraging aan de zijde van het Weena maximaal 2,5 meter. Het bestemmingsplan staat echter toe om de bouwgrens op grond van artikel 5.2.3.c onder 2 en 3 beperkt te verschuiven, waardoor het bouwplan op dit aspect geen strijdigheid vertoont.

1.4 Procedure

Op 1 oktober 2010 is de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) in werking getreden. Vanaf dat moment worden aanvragen om afwijking van het bestemmingsplan aangemerkt als een aanvraag om een omgevingsvergunning. In deze vergunning zijn de verschillende toestemmingen voor locatie gebonden activiteiten geïntegreerd. Daarbij wordt onderscheid gemaakt tussen een ‘reguliere’ en een ‘uitgebreide’ procedure.

Omdat de voorgenomen ontwikkeling niet geheel past binnen het vigerend juridisch-planologisch kader, is het noodzakelijk om van een aantal bepalingen af te wijken. Daarbij zal het bestemmingsplan zelf niet vervallen, de afwijking vormt feitelijk een aanvulling op de bestaande mogelijkheden. Deze onderbouwing beperkt zich dan ook uitsluitend tot een beschrijving van de voor de afwijking relevante aspecten.

Voor de afwijking wordt toepassing gegeven aan artikel 2.12, eerste lid sub a, onder 3 van de Wabo. Hiervoor geldt de uitgebreide procedure, zoals beschreven in § 3.3 van de Wabo. De aanvraag ten behoeve van de planologische afwijking wordt gecoördineerd aangevraagd met de omgevingsvergunning ten behoeve van de geplande bouwactiviteiten. Nadat de vergunning in werking is getreden, kan dan direct worden gestart met de bouw.

2. BELEIDSKADER

Zoals hiervoor aangegeven is de locatie in het vigerende bestemmingsplan “Weenapoint” reeds voorzien van een bestemming waarmee de beoogde functies zijn toegestaan. De voorgenomen functies zijn dan ook passend binnen de bestaande stedelijke omgeving en in overeenstemming met het geldende beleid. Omdat de beoogde ontwikkeling functioneel feitelijk alleen in strijd is met het maximaal aantal woningen en daarnaast sprake is van een beperkte afwijking in hoogte en bruto oppervlak, worden in dit hoofdstuk alleen de beleidsstukken aangehaald die daarop van toepassing zijn. Voor functies als horeca, kantoren, detailhandel en recreatieve voorzieningen blijft het nu geldende bestemmingsplan het toetsingskader en daarmee bestaat geen strijdigheid.

2.1 *Nationaal beleid*

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte 2040 (2012)

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

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

Aangezien een structuurvisie geen bindende werking heeft voor andere overheden dan de overheid die de visie heeft vastgesteld, zijn de nationale belangen uit de structuurvisie die juridische borging vragen geborgd in de Algemene Maatregel van Bestuur (AMvB) Ruimte. Deze AMvB wordt aangeduid als het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) en richt zich op doorwerking van nationale belangen in gemeentelijke bestemmingsplannen. Daarnaast zorgt de AMvB voor sturing en helderheid van deze belangen vooraf.

De voorgenomen ontwikkeling heeft geen invloed op één van de onderwerpen van nationaal belang. De ontwikkeling is dan ook in overeenstemming met het Rijksbeleid. Wel is sprake van de 'ladder' voor duurzame verstedelijking (gebaseerd op de 'SER-ladder'). Deze ladder is vastgelegd in het Besluit ruimtelijke ordening en bestond oorspronkelijk uit drie treden. Per 1 juli 2017 is de ladder gewijzigd, waarbij de afzonderlijke treden zijn komen te vervallen. Daarnaast is het begrip ‘actuele regionale behoefte’ vervangen door ‘behoefte’. De behoefte moet worden bepaald binnen het ruimtelijk verzorgingsgebied van de beoogde ontwikkeling.

Conclusie nationaal beleid

De ontwikkeling heeft geen invloed op één van de onderwerpen van nationaal belang. Op basis van het Rijksbeleid kunnen de decentrale overheden maatwerk leveren en inspelen op specifieke wensen. Bebouwing op deze locatie is zondermeer toegestaan en er is sprake van

een afwijking van beperkte aard. In paragraaf § 2.4 wordt nader ingegaan op de ladder voor duurzame verstedelijking (SER-ladder). Van strijdigheid met die ladder is geen sprake. Geconcludeerd wordt, dat de voorgenomen ontwikkeling in overeenstemming is met de SVIR.

2.2

Provinciaal beleid

Het provinciale omgevingsbeleid voor de fysieke leefomgeving bestaat uit twee kaderstellende instrumenten: de Omgevingsvisie en de Omgevingsverordening Zuid-Holland. Naast de kaders maken uitvoeringsprogramma's en plannen, zoals het programma Ruimte en het programma Mobiliteit, deel uit van het provinciale omgevingsbeleid. In de uitvoeringsprogramma's en plannen zijn operationele doelstellingen opgenomen om zichtbaar te maken op welke wijze het beleid wordt gerealiseerd.

Omgevingsvisie Zuid-Holland

De Omgevingsvisie Zuid-Holland, die per 1 april 2019 in werking is getreden, omvat geen eindbeeld voor 2030 of 2050, maar wel ambities die voortkomen uit actuele maatschappelijke opgaven. In deze Omgevingsvisie zijn zes richtinggevende ambities voor de fysieke leefomgeving geformuleerd:

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

Voor het realiseren van maatschappelijke belangen wordt vanuit bovenstaande vernieuwingsambities gewerkt en vanuit opgaven in gebieden. Voor het realiseren van een goede omgevingskwaliteit wordt gewerkt vanuit twaalf samenhangende opgaven van het omgevingsbeleid, Per opgave zijn de beleidskeuzes aangegeven.

Omgevingsverordening Zuid-Holland

Het provinciaal beleid wordt planologisch geborgd door de Omgevingsverordening. Deze is op 20 februari 2019 vastgesteld door Provinciale Staten en per 1 april 2019 in werking getreden. Hierin is onder andere de Ladder voor duurzame verstedelijking juridisch geborgd. Verder worden regels gesteld ten aanzien van (nieuwe) functies. Afdeling 6.2 van de Omgevingsverordening heeft betrekking op bestemmingsplannen.

Het projectgebied is in de Omgevingsverordening Zuid-Holland aangemerkt als bestaand stads- en dorpsgebied. Eén van de speerpunten van het provinciaal ruimtelijk beleid is om de bebouwde ruimte beter te benutten, door intensivering en/of transformatie van het stedelijk gebied. Tegelijkertijd is er het streven om de leefkwaliteit van die bebouwde ruimte te verbeteren. Hierbij speelt de ladder voor duurzame verstedelijking een belangrijke rol.

De provincie ziet graag dat deze ladder op (sub)regionaal niveau wordt toegepast en dat samenwerkende gemeenten een gezamenlijk beeld ontwikkelen van de ontwikkelmogelijkheden binnen en buiten het bestaand stads- en dorpsgebied. Dit kan bereikt worden door de geplande opgave met behulp van regionale visies voor wonen, kantoren, bedrijventerreinen en detailhandel met de andere gemeenten in de regio af te stemmen. Wanneer de regionale visies voldoen aan de behoefteramingen (eerste trede op de ladder voor duurzame verstedelijking), locatiekeuzes (tweede trede) en kwalitatieve (derde trede) uitgangspunten, worden die door Gedeputeerde Staten formeel aanvaard. Hierdoor beoordeelt de provincie niet langer de individuele ruimtelijke plannen.

Conclusie provinciaal beleid

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

2.3 Gemeentelijk beleid

Stadsvisie Rotterdam 2030

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

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

Daarnaast bestaat de wens om de onbalans tussen wonen en werken in het centrum te vereffenen. Om dit te realiseren is verdichting van de binnenstad noodzakelijk, waarbij tevens voldaan kan worden aan de vraag naar centrumstedelijk wonen. Extra woningen in het centrum dragen daarnaast bij aan het draagvlak van voorzieningen en bedrijvigheid, maar leveren ook een essentiële bijdrage aan de gewenste levendigheid en diversiteit van het centrummilieu.

Woonvisie Rotterdam, koers naar 2030, agenda tot 2020

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

- Meer aantrekkelijke woonmilieus realiseren door:
 - de toenemende woningvraag van huishoudens met een modaal of hoger inkomen, sociale stijgers en young potentials te accommoderen;
 - te zorgen voor een meer gedifferentieerd woningbestand in gebieden waar dit nu nog eenzijdig is en waar de kwaliteit van het wonen onder druk staat; en
 - woonmilieus versterken, met een duidelijke profilering en aandacht voor kindvriendelijkheid.
- Zorgen voor een woningvoorraad met toekomstwaarde door:

- o een goede woningkwaliteit te realiseren in de nieuwbouw en bestaande voorraad,
 - o ruimte voor tijdelijkheid, flexibiliteit, innovatie en experiment te bieden, en
 - o energiezuinig en milieuvriendelijk wonen te bevorderen.
- De basis op orde houden door:
 - o het borgen van voldoende aanbod van goedkope huurwoningen;
 - o betaalbaarheidsproblemen aan te pakken bij de bron en met toepassing van maatwerk,
 - o goed zelfstandig wonen voor iedereen mogelijk te maken,
 - o toe te zien op goed verhuurschap en een transparante woningmarkt, en
 - o woningeigenaren en bewoners aan te spreken op hun verantwoordelijkheid voor een ongestoord woongenot in en om de woning.

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

Binnenstad als city lounge, binnenstadsplan 2008-2020

Het is voor een grote stad als Rotterdam van belang om een aantrekkelijke binnenstad te hebben: een binnenstad met uitstraling en sfeer. Het gaat hierbij om de kwaliteit van de inrichting van de openbare ruimte, de afwikkeling van het autoverkeer, ruimte voor de voetganger en vooral om een goede invulling van de plinten van gebouwen. Culturele voorzieningen, evenementen en terrassen zijn hier onlosmakelijk mee verbonden. Deze geven de stad de sfeer die bewoners en bezoekers bindt. Ook voor het bedrijfsleven is de uitstraling van de binnenstad en de ontmoetingsfunctie belangrijk. Om hierin een kwaliteitsslag te behalen heeft de gemeenteraad eind 2008 het binnenstadsplan 'Binnenstad als city lounge' vastgesteld.

Met betrekking tot het Central District Rotterdam wordt gesteld, dat het gebied een substantiële bijdrage kan leveren aan de versterking van de Rotterdamse binnenstad door de toevoeging van uiteenlopende functies, waaronder nieuwe woonvormen (city-wonen).

Hoogbouwvisie 2019

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

De visie geeft niet de exacte hoogbouwlocaties aan, maar vormt een toetsingskader waarbinnen naar hoogbouwlocaties kan worden gezocht. In bestemmingsplannen zullen deze locaties nader worden gedefinieerd en uitgewerkt. Voor The Modernist is dat in het bestemmingsplan "Weenapoint" ook nader onderbouwd, alleen betrof het toen één toren van maximaal 135 meter (het reeds opgeleverde FIRST met een uiteindelijke hoogte van 128 meter) en twee torens van 100 meter. Hoewel inmiddels sprake is van een geactualiseerd hoogbouwbeleid ligt ook nu de locatie binnen de zogenaamde overgangszone. Deze zone grenst aan het gebied waarvoor geen hoogtelimiet geldt. Hoogbouw in deze zone zal de overgang moeten vormen naar de bestaande bebouwing. In de visie wordt aangegeven dat

aspecten als windhinder, bezonning, woonklimaat, bereikbaarheid, parkeren en inpassing in het bestaande stedelijk weefsel in de ruimtelijke besluitvorming moeten worden afgewogen. Met de Hoogbouwvisie 2019 wordt niet alleen op meer plekken hoogbouw mogelijk gemaakt, maar is ook een nieuw hoofdstuk toegevoegd aangaande het te realiseren gebouw zelf. Het tegengaan van ondermijnend gedrag en faciliteren van ontmoeting tussen bewoners staat hierbij centraal.

Conclusie

Zoals aangegeven wijkt het beoogde bouwplan slechts in beperkte mate af van wat het bestemmingsplan reeds toestaat. De ontwikkeling blijft ook in de gewijzigde opzet een belangrijke bijdrage leveren aan de binnenstedelijke verdichtingsopgave met kwalitatief hoogwaardige woningen en (commerciële) voorzieningen. Daarmee voldoet de ontwikkeling aan de doelstellingen uit de Stadvisie, de Woonvisie en het binnenstadsplan. De realisatie van 120 extra woningen ten opzichte van de reeds toegestane 250, draagt bij aan de doelstelling om het aantal centrumbewoners te verhogen en daarmee in dit deel van de stad de levendigheid te vergroten. De beoogde extra bouwhoogte met 25 meter is in lijn met de hoogbouwvisie. Deze hoogte past binnen de zogenaamde overgangszone waarin The Modernist valt. Met een beoogde hoogte van 125 meter sluit deze goed aan bij de direct naastgelegen torens met hoogtes tussen de 100 en 150 meter. Door Luchtverkeersleiding Nederland is tevens aangegeven dat door de ligging van het gebouw de hoogte niet nader onderzocht hoeft te worden op beïnvloeding van de vliegprocedures.

2.4

Ladder voor duurzame verstedelijking

Op 1 juli 2017 is het besluit tot wijziging van het Besluit ruimtelijke ordening, in verband met de aanpassing van de ladder voor duurzame verstedelijking, in werking getreden. Met deze aanpassing zijn drie leden van artikel 3.1.6 van het Bro gewijzigd. In deze leden worden eisen gesteld aan de toelichting op een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt. Het nieuwe derde lid maakt het mogelijk dat bij bestemmingsplan kan worden bepaald dat de beschrijving van de behoefte aan een nieuwe stedelijke ontwikkeling wordt opgenomen in de toelichting van het wijzigings- of het uitwerkingsplan. Daarnaast is het begrip 'actuele regionale behoefte' vervangen door 'behoefte'. De behoefte moet worden bepaald binnen het ruimtelijk verzorgingsgebied van de beoogde ontwikkeling.

Ondanks dat het totale oppervlak van alle functies tezamen met 115.000 m² iets groter is dan de maximaal toegestane 110.000 m² binnen de bestemmingen 'Centrum - 1', 'Centrum - 2' en 'Centrum - 3' tezamen, is de beoogde ontwikkeling in lijn met het per functie maximaal toegestane vloeroppervlak binnen de bestemmingen 'Centrum - 2' en 'Centrum - 3'. Voor alle functies geldt dat feitelijk minder bruto vloeroppervlak wordt gerealiseerd dan reeds toegestaan. Daarmee is toetsing aan de ladder voor duurzame verstedelijking voor deze functies niet aan de orde. Immers is die alleen noodzakelijk voor extra functies en/of oppervlak daarvan ten opzichte van wat een bestemmingsplan reeds mogelijk maakt. Het voornemen is daarnaast gelegen tegenover het centraal station en daarmee in het centrum van het stedelijk gebied van Rotterdam (zie § 3.2). De locatie is reeds volledig bebouwd/verhard waardoor geen sprake is van nieuw ruimtebeslag. Van een nieuwe stedelijke ontwikkeling, zoals bedoeld in artikel 1.1.1 Bro, is dan ook geen sprake.

Wat betreft het aantal te realiseren woningen is wél sprake van een toename van het toegestane aantal. Zoals aangegeven worden geen 250, maar 380 woningen beoogd; een toename van 120 woningen. Dat er behoefte is aan de beoogde woningen blijkt uit de meest actuele provinciale Woning-behoefteraming (WBR2019). Deze provinciale prognose is bedoeld

als “neutrale” kwantitatieve basis voor het provinciale woningbouwbeleid. Voor elke regio is berekend hoeveel extra woningen er nodig zijn, voor het huisvesten van nieuwe huishoudens. WBR2019 is een scenarioberekening van een demografisch model, waarbij (o.a.) wordt gerekend met ‘binnenlands migratiesaldo nul’ per gemeente. Op basis van deze raming blijkt dat binnen de regio Rotterdam in de periode 2020-2030 behoefte bestaat aan 44.630 nieuwe woningen, waarmee de woningbouwproductie ten opzichte van de afgelopen jaren flink naar boven is bijgesteld. Uit de meest recente cijfers van het Centraal Bureau voor de Statistiek blijkt evenwel dat het uitgangspunt “binnenlands migratiesaldo nul” in Rotterdam niet opgaat; de groei van Rotterdam wordt immers voor een belangrijk deel óók veroorzaakt door de vestiging van mensen van buiten de stad. De vraag naar woningen is in werkelijkheid dan ook groter, vandaar in het Rotterdamse coalitieakkoord het opschroeven van de woningbouwproductie een belangrijk beleidsvoornemen is.

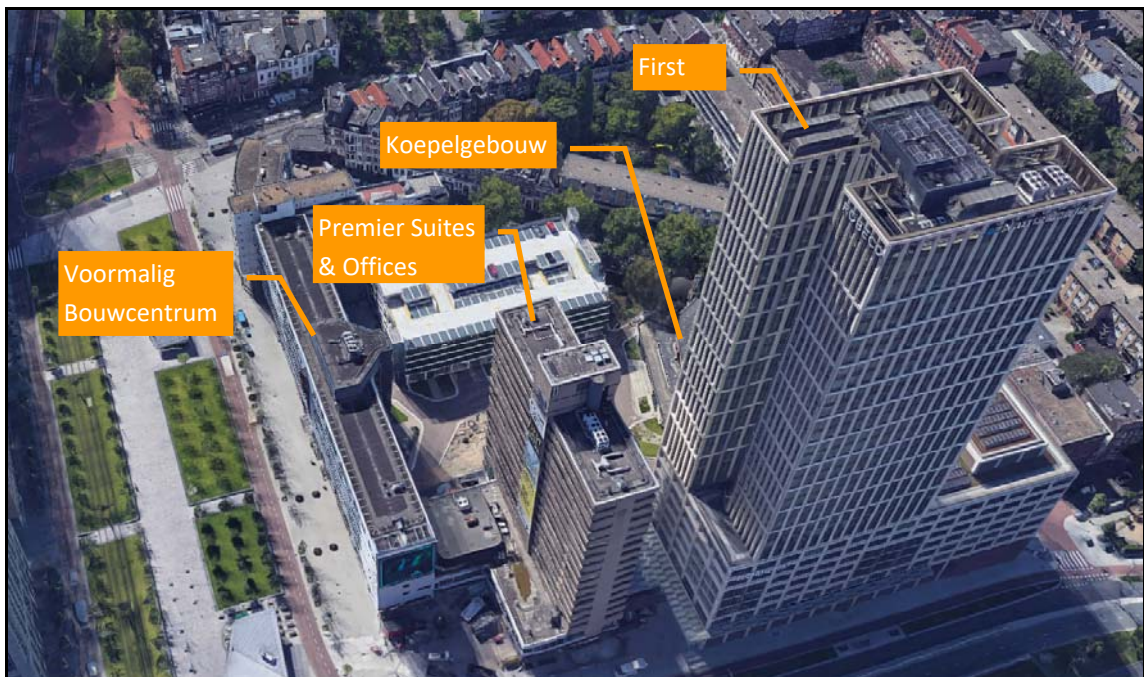
Gezien bovenstaande wordt gesteld dat geen sprake is van strijdigheid met het Rijks- en provinciaal beleid op het gebied van de ‘ladder voor duurzame verstedelijking’. De realisatie van 120 extra woningen voorziet in de behoefte en de ontwikkeling past daarmee geheel binnen het nationaal en provinciaal beleid.

3. BESCHRIJVING VAN HET PROJECT

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

3.1 *Bestaande situatie*

De ontwikkeling bevindt zich ter plaatse van wat in Rotterdam bekend staat als ‘Weenapoint’. De herontwikkeling van het complex is reeds in gang gezet met de ontwikkeling van First en de herontwikkeling van de direct ten oosten daarvan gelegen bebouwing tot Premier Suites & Offices. Ook het Koepelgebouw, het monumentale voormalige tentoonstellingsgebouw voor bouwmaterialen (niet zichtbaar op onderstaande afbeelding), is gerenoveerd. Alleen de bebouwing direct aan de zijde van het Kruisplein - feitelijk het voormalig Bouwcentrum - is daarbij voorsnog ongemoeid gelaten. Dit gebouw is na de meest recente renovatie in 1991 hoofdzakelijk in gebruik geweest als kantoorruimte voor diverse sectoren. Op de begane grond bevindt zich een aantal publiek toegankelijke commerciële ruimtes met in de loop der jaren wisselende huurders.



Afbeelding 3: Zicht op de huidige situatie (bron: GoogleMaps).

3.2 *Projectbeschrijving*

Zoals aangegeven in § 1.4 wordt de omgevingsvergunning voor de planologische afwijking gelijktijdig aangevraagd met de omgevingsvergunning ten behoeve van de geplande bouwactiviteiten. Een gedetailleerde projectbeschrijving kan daarmee achterwege blijven, aangezien deze ruimtelijke onderbouwing een directe bijlage vormt van de bouwaanvraag. Volstaan wordt met een meer algemene beschrijving van het voornemen onder verwijzing naar de documenten die behoren tot de aangevraagde omgevingsvergunning. Nadat deze vergunning onherroepelijk is, kan direct worden gestart met de bouw.

Met de realisatie van het project wordt niet alleen ingespeeld op de vraag naar woningen en kantoorvoorzieningen in dit deel van de binnenstad, maar tevens op wens om de entree tot de binnenstad te verlevendigen. The Modernist draagt daar in sterke mate aan bij door een levendige plint met voldoende ruimte aan commerciële voorzieningen. Daarboven is ruimte

voor werken en wonen, verdeeld over een onderbouw van vijf verdiepingen en twee torens van respectievelijk 70 en 125 meter hoog. De twee torens bestaan volledig uit woningen, de onderbouw betreft een mix tussen woningen en commerciële voorzieningen, passend binnen het bestemmingsplan.



Afbeelding 4: Zicht op de nieuwe bebouwing, gezien vanaf het Kruisplein.

De uitnodigende begane grond zal ruimte bieden aan tal van commerciële ruimtes die bijdragen aan een aantrekkelijk verblijfsklimaat aan het Kruisplein. Hier bevinden zich tevens de entrees tot de woningen en kantoren.

In totaal zijn binnen The Modernist 370 huurwoningen voorzien (middelduur en vrije sector). Het gebouw biedt daarnaast ruimte aan kantoren, horeca (of vergelijkbare commerciële voorzieningen) en detailhandel. Het totale bruto oppervlak van alle functies in The Modernist tezamen is, in combinatie met het bruto vloeroppervlak van de diverse functies binnen de bestemming 'Centrum - 2' (o.a. First), passend binnen het maximaal toegestane bruto vloeroppervlak per functie. Een afwijking van het bestemmingsplan is in dat opzicht niet aan de orde. Wel komt het totale bruto vloeroppervlak van de drie centrumbestemmingen tezamen op 115.000 m², terwijl een maximum van 110.000 m² is toegestaan. Afwijking hiervan

is noodzakelijk, maar is gezien de beperkte aard en het feit dat geen strijdigheid bestaat met de maximaal toelaatbare oppervlakten per functie verwaarloosbaar. Ook de afwijkende hoogte van 125 meter is verdedigbaar met het oog op de vanuit stedenbouwkundig oogpunt gewenste variatie in bouwhoogtes en de aansluiting op de bouwhoogtes in de directe omgeving. Tegenover deze 25 meter extra hoogte van de zuidelijke toren, staat een 30 meter lagere noordelijke toren dan op grond van het bestemmingsplan is toegestaan. Aan de afwijkende overkraging is reeds aandacht besteed in § 1.3. Het bestemmingsplan biedt daartoe rechtsreeks mogelijkheden. Voor de verdere uitwerking van het bouwplan wordt verwezen naar de bij deze onderbouwing behorende bouwaanvraag.

Parkeren

Zoals aangegeven richt deze ruimtelijke onderbouwing zich uitsluitend op de afwijkingen ten opzichte van wat het bestemmingsplan reeds toestaat. Het gaat dan specifiek om de afwijkende hoogte, het aantal woningen en de overschrijding van het totale bruto vloeroppervlak van alle functies binnen 'Centrum - 1', 'Centrum - 2' en 'Centrum - 3' tezamen. Het bestemmingsplan "Weenapoint" blijft onverminderd van kracht en behoeft op het punt van parkeren geen aanpassingen. Parkeren wordt zondermeer mogelijk gemaakt en het bestemmingsplan staat de realisatie van het aantal benodigde parkeerplaatsen dan ook niet in de weg. Een parkeerbalans maakt deel uit van de bouwaanvraag.

4. TOETSING AAN OMGEVINGSASPECTEN

In dit hoofdstuk worden de omgevingsaspecten behandeld die binnen de ruimtelijke ordening, en daarmee dus ook voor deze ruimtelijke onderbouwing, van belang zijn. Veel aandacht gaat daarbij uit naar de milieuaspecten, aangezien de beleidsvelden milieu en ruimtelijke ordening de laatste decennia steeds meer naar elkaar toe zijn gegroeid. Het milieubeleid stelt randvoorwaarden aan ruimtelijke ontwikkelingen en is primair bedoeld om een zo optimaal mogelijke leefomgeving te realiseren.

Omdat deze ruimtelijke onderbouwing slechts toeziet op een beperkte afwijking van wat het bestemmingsplan “Weenapoint”, worden uitsluitend de milieuthema’s behandeld die betrekking hebben op deze afwijking. De thema’s als Water, Bodem en Archeologie zijn reeds onderbouwd in het bestemmingsplan en daar waar nodig is in het bestemmingsplan ook voorzien in dubbelbestemmingen ter bescherming van de belangen. Onderstaand wordt uitsluitend ingegaan op de thema’s die wel enig raakvlak hebben met de beoogde afwijkingen.

4.1 *Milieuzonering*

De Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) biedt in de uitgave “Bedrijven en Milieuzonering” een handreiking 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 woningbouwlocatie en de bedrijven in de omgeving. Dit kan oplopen tot de maximale richtafstand voor bedrijven met milieucategorie 6 en die bedraagt 1.500 meter tot omgevingstype rustige woonwijk.

Uit de geldende bestemmingsplannen in de directe omgeving van het projectgebied blijkt, dat een aantal hinder veroorzakende functies aanwezig (mag) zijn. Het betreffen hier de activiteiten binnen de bestemmingen ‘Centrum - 1’, ‘Centrum - 2’ en ‘Centrum - 3’, zoals kantoren, hotels, maatschappelijke voorzieningen, bedrijvigheid tot en met milieucategorie 2, detailhandel, dienstverlening, horeca, en cultuur en ontspanning. In alle gevallen betreffen het activiteiten die op grond van de VNG-uitgave worden aangemerkt als ten hoogste milieucategorie 2. Hierdoor is sprake van een hindercontour van 30 meter. Uitzondering betreft het centraal station, dat op grond van de VNG-uitgave is aangemerkt als een categorie 3.2-inrichting met een bijbehorende hinderafstand van 100 meter.

Omdat de omgeving van het projectgebied aangemerkt wordt als ‘gemengd gebied’, mogen de hindercontouren met één afstandsstap worden verkleind. Voor het centraal station geldt in dat geval een contour van 50 meter. Voor de aanwezige categorie 2-inrichtingen is sprake van een contour van 10 meter en voor categorie 1-inrichtingen (zoals winkels) bedraagt dit 0 meter. Voor alle toegestane functies behorende tot categorie 1 en 2 geldt, dat dergelijke inrichtingen op grond van het geldende bestemmingsplan “Weenapoint” toelaatbaar worden

geacht in een woonomgeving. Zo zijn deze functies reeds direct naast en/of onder woningen toegestaan. Daarnaast maakt het projectgebied deel uit van het hoogstedelijk centrumgebied van Rotterdam, waar een bepaalde mate van functiemenging gewenst is om levendigheid te creëren. De afstand tussen het projectgebied en het centraal station (gebouw) bedraagt zo'n 125 meter en de afstand tot het stationsplein ruim 75 meter. Aan de gewenste hinderafstand van 50 meter wordt daarmee voldaan.

In het beoogde bouwplan zijn ook enkele commerciële ruimten voorzien, waardoor ook gekeken moet worden of het bouwplan zelf van invloed kan zijn op reeds bestaande woningen in de directe omgeving van het projectgebied. Deze ruimten worden echter ingezet als kantoorruimte en andere functies die reeds op grond van de geldende bestemmingsplannen zijn toegestaan. Deze inrichtingen leiden niet tot een verslechtering van het woon- en leefklimaat van de huidige woningen in de omgeving. Er blijft dus sprake van een acceptabel woon- en leefklimaat.

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

4.2 Geluid

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

Van nieuwe geluidgevoelige functies is bij deze afwijking geen sprake. Woningen zijn immers op grond van het geldende bestemmingsplan al toegestaan. Wel voorziet de afwijking in de realisatie van méér woningen dan aanvankelijk beoogd, namelijk 370 in plaats van 250. Omdat deze woningen liggen binnen de toetsingszone van enkele zoneplichtige wegen is een akoestisch onderzoek¹ uitgevoerd. De rekenresultaten worden hieronder uiteengezet.

Wegverkeerslawaaai

Het projectgebied ligt binnen de toetsingszone van de volgende zoneplichtige wegen: Weena, Kruisplein, West-Kruiskade, Mauritsweg en Westersingel, alsook binnen de invloedssfeer van diverse tramlijnen. Uit de rekenresultaten blijkt, dat alleen vanwege het verkeer op de wegen Kruisplein en West-Kruiskade (inclusief tramverkeer) de voorkeursgrenswaarde van 48 dB wordt overschreden. De berekende geluidsbelastingen voor deze wegen bedragen respectievelijk 55 en 49 dB. De maximale ontheffingswaarde van 63 dB wordt niet overschreden.

Overige geluidsbronnen

Het projectgebied ligt niet binnen een toetsingszone van een zoneplichtige spoorweg of een gezoneerd industrieterrein. Ook de geluidscontouren van Rotterdam - The Hague Airport zijn

¹ Peutz, The Modernist te Rotterdam; onderzoek wegverkeerslawaaai, december 2019, rapportnummer G18255-5-RA-003.

niet over het projectgebied gelegen. Vandaar dat een nadere beschouwing van deze geluidsbronnen niet aan de orde is.

Conclusie

De geluidsbelasting vanwege enkele onderzochte wegen (Kruisplein en West-Kruiskade) overschrijdt de voorkeursgrenswaarde. Uit het uitgevoerde akoestisch onderzoek blijkt, dat het treffen van geluidsreducerende maatregelen vanuit financieel, stedenbouwkundig en/of akoestisch oogpunt niet redelijk, wenselijk dan wel onvoldoende effectief is. Vandaar dat in het kader van het bestemmingsplan “Weenapoint” reeds een ontheffing van de Wet geluidhinder is verleend. Omdat dat besluit echter uitging van hogere ontheffingswaarden dan noodzakelijk, is een nieuwe ontheffing gewenst gebleken. Deze ontheffing kan worden verleend omdat wordt voldaan aan de voorwaarden uit het gemeentelijk ontheffingsbeleid die onder andere voorschrijft dat alle verblijfsruimten zich bevinden aan minimaal één geluidluwe gevel. Het aspect ‘geluid’ staat de afwijking van het bestemmingsplan daarmee niet in de weg.

4.3 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.

In het geldende bestemmingsplan “Weenapoint” is de ontwikkeling reeds onderbouwd op grond van de afspraken in het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). In het centrum van Rotterdam zijn in de periode tot 2020 diverse bouwprojecten voorzien, die voor een deel met een ruimtelijke procedure gerealiseerd moeten worden. Omdat de verkeersafwikkeling van en naar deze toekomstige locaties veelal over dezelfde wegen plaatsvindt, zijn deze bouwprojecten als één NSL-project in het NSL opgenomen: NSL-project ‘Rotterdam Centrum’.

De herontwikkeling van Weenapoint is, als onderdeel van RCD, opgenomen in het NSL. Daarbij is uitgegaan van de maximale benutting van het beoogde oppervlak aan functies. De nu voorliggende afwijking overschrijdt deze oppervlakten per functie niet, alleen is dus wel sprake van een beperkte overschrijding van 5.000 m² van het totale bruto oppervlak van alle gebouwen tezamen en een toename van 120 woningen. Deze extra woningen gaan echter weer ten koste van kantooroppervlak. Algemeen wordt gesteld dat een woningbouwproject in de Regeling NIBM als ‘niet in betekenende mate’ wordt aangemerkt, indien het maximaal 1.500 woningen bij één ontsluitingsweg betreft. Een dergelijke ontwikkeling leidt tot circa

12.000 ritten. Met de nu beoogde overschrijding is sprake van 370 woningen, waarmee de afwijking als niet in betekenende mate wordt beschouwd. Daarnaast blijkt uit de monitoringstool van het NSL, dat de huidige NO₂-concentratie (jaar 2020) ter hoogte van het projectgebied lager is dan 35 µg/m³. Dit geldt ook voor de PM₁₀-concentratie. Er is derhalve sprake van een acceptabel woon- en leefklimaat en het aspect luchtkwaliteit staat de afwijking van het bestemmingsplan niet in de weg.

4.4 Externe veiligheid

Binnen het externe veiligheidsbeleid wordt onderscheid gemaakt tussen plaatsgebonden risico en groepsrisico. Het plaatsgebonden risico zegt iets over de theoretische kans op overlijden op een bepaalde plaats voor een persoon die een jaar lang op die plaats zou staan. Hiervoor geldt dat een kans groter dan 1 op de miljoen per jaar (10⁻⁶/jaar) onacceptabel wordt geacht.

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

In de omgeving van het projectgebied zijn enkele risicobronnen aanwezig. Deze worden hieronder nader toegelicht en zijn tevens beschouwd in een memo met betrekking tot dit onderwerp².

Transportroutes

De enige relevante transportroute betreft het transport van gevaarlijke stoffen over het spoor. De 10⁻⁶ plaatsgebonden risicocontour van deze transportroute bedraagt 1 meter. Daarnaast is sprake van een plasbrandaandachtsgebied van 30 meter, die gemeten dient te worden vanaf de buitenste spoorstaaf. Aangezien de afstand tot aan het projectgebied ruim 250 meter bedraagt, vormen deze contouren geen belemmering.

Op grond van het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt, artikel 8, lid 1) is voor deze transportroute een verantwoording van het groepsrisico noodzakelijk, als het projectgebied binnen een afstand van 200 meter van de transportroute ligt. Zoals hiervoor aangegeven, bedraagt de afstand ruim 250 meter, zodat een nadere beschouwing en/of verantwoording van het groepsrisico niet aan de orde is.

Stationaire bronnen

De dichtstbijzijnde stationaire risicobron ligt op zo'n 675 meter en betreft een chloorbleekloogtank op het perceel Benthemplein 10. Deze tank heeft een inhoud van 1.100 liter. De bij deze risicobron behorende 10⁻⁶ plaatsgebonden risicocontour bedraagt 0 meter en blijft daarmee binnen de perceelsgrenzen. Ook het invloedsgebied groepsrisico strekt zich niet uit tot over het projectgebied. Een nadere beschouwing van deze risicobron is daardoor niet aan de orde.

Ook andere in de ruimere omgeving aanwezige stationaire risicobronnen, zoals enkele brandstofservicestations (Stadhoudersweg, Abraham van Stolkweg) en een bunkerstation

² Antea, Memo Externe veiligheid, november 2019.

(Maaskade), zijn op een dusdanig grote afstand gelegen dat deze voor de beoogde ontwikkeling niet relevant zijn. De bij deze risicobronnen behorende 10⁻⁶ plaatsgebonden risicocontouren en invloedgebieden reiken niet tot aan het projectgebied.

Conclusie

Op grond van bovenstaande beschouwing wordt geconcludeerd, dat de aanwezige risicobronnen niet leiden tot belemmeringen voor de beoogde afwijking.

4.5

Flora en fauna

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

Gebiedsbescherming

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

Uit een uitgevoerd ecologische quickscan³ blijkt, dat het projectgebied geen deel uitmaakt van een Natura 2000-gebied. Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied bevindt zich op meer dan twaalf kilometer afstand. Externe effecten van de werkzaamheden, zoals geluid, licht, menselijke aanwezigheid en trilling op de omliggende Natura 2000-gebieden kunnen gezien de ligging in de bebouwde kom, de afstand en de tussenliggende elementen, zoals bebouwing en drukke wegen, worden uitgesloten. Uit een uitgevoerde stikstofberekening⁴ blijkt, dat het beoogde bouwplan zowel in de aanleg- als in de gebruiksfase niet leidt tot een stikstofdepositie groter dan 0,0 mol/ha/jr. Effecten op Natura 2000-gebieden kunnen dan ook worden uitgesloten.

Het Natuurnetwerk Nederland ligt op ruim 1.800 meter afstand. Het betreft hier een zeer drukke vaarweg. Gezien deze afstanden en de ligging van het projectgebied in de bebouwde kom van Rotterdam, wordt gesteld dat het Natuurnetwerk Nederland niet nadelig wordt beïnvloed. Er gaat namelijk geen oppervlak aan natuurnetwerk verloren. Daarnaast gaat vanuit het natuurnetwerk geen externe werking. Hierbij geldt dat de bestaande bebouwing en wegen reeds een verstorende buffer vormen. Nader onderzoek is daarom niet aan de orde.

Soortbescherming

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

³ Laneco, Quick scan flora en fauna Kruisplein 25 te Rotterdam, oktober 2018, projectnummer 18.18.01.

⁴ Peutz, Notitie The Modernist te Rotterdam – onderzoek stikstofdepositie, december 2019, referentie JHa/MHo/KS/G 18255-27-NO-001.

- 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 in het projectgebied de volgende beschermde diersoorten verwacht worden c.q. aanwezig zijn:

- vleermuizen;
- vogels.

Hieronder wordt nader op deze diersoorten ingegaan. In het projectgebied worden vanwege het ontbreken van een geschikt leefgebied andere niet-vrijgestelde diersoorten niet verwacht.

Vleermuizen

In de omgeving van het projectgebied zijn diverse soorten vleermuizen waargenomen, waaronder de gewone dwergvleermuis, gewone grootoorvleermuis, laatvlieger, rosse vleermuis, ruige dwergvleermuis, tweekleurige vleermuis en watervleermuis. De meeste soorten zijn in meer of mindere mate gebouwbewonend; de rosse vleermuis en de watervleermuis zijn echter een uitgesproken boombewonende soort.

In het projectgebied zijn geen bomen aangetroffen met voor vleermuizen geschikte holten. Effecten op verblijfplaatsen van boombewonende vleermuizen worden dan ook uitgesloten. De aanwezige bebouwing is deels wel beoordeeld als toegankelijk en geschikt voor vleermuizen. Het betreffen enkele kieren tussen de aanwezige gevelbekleding, waardoor achterliggende bakstenen muur te bereiken is. Door de omvang van het gebouw is het mogelijk dat sprake is van een massawinterverblijfplaats.

Het projectgebied heeft als foerageergebied enige betekenis. Door het vrij geringe oppervlak aan geschikt foerageergebied in relatie tot overig foerageergebied in de omgeving, wordt op voorhand gesteld dat geen sprake is van essentieel foerageergebied. Vliegroutes, waarbij slechts één structuur belangrijk is, ontbreken in het plangebied en/of de nabije omgeving. Negatieve effecten op de navigatie- en foeragemogelijkheden van vleermuizen zijn redelijkerwijs uit te sluiten.

Omdat de aanwezigheid van vleermuizen niet is uit te sluiten, is een aanvullend onderzoek⁵ uitgevoerd. Hieruit blijkt, dat in en rondom het plangebied twee soorten vleermuizen aanwezig zijn: gewone dwergvleermuis en ruige dwergvleermuis. Van beide soorten zijn alleen foeragerende en passerende individuen waargenomen. Er zijn geen verblijfplaatsen, essentiële vliegroutes en/of foerageergebieden aanwezig.

Vogels

In / nabij het projectgebied zijn tijdens het veldbezoek geen algemene vogels waargenomen. De aanwezige bebouwing is ook ongeschikt geacht als broedplaats voor vogels. Wel bestaat de theoretische kans dat de aanwezige platte daken als broedplek door de scholekster worden gebruikt. Omdat in de directe omgeving meer dan voldoende alternatieven voorhanden zijn, is geen sprake van jaarronde bescherming. Effecten worden voorkomen door de werkzaamheden buiten de broedperiode uit te voeren.

De te slopen bebouwing is voor holenbroeders als de gierzwaluw en de huismus ongeschikt. Voor uilen en roofvogels is in het projectgebied geen sprake van een geschikte broedlocatie.

⁵ Laneco, Ecologisch veldonderzoek Kruisplein 25 te Rotterdam, december 2019, projectnummer 18.18.01.

De aanwezigheid van nesten van uilen en roofvogels kan redelijkerwijs worden uitgesloten. Ook nesten van de slechtvalk, een roofvogel die op daken in de bebouwde kom wil broeden, zijn niet aanwezig. Het projectgebied vormt ook geen essentieel foerageergebied voor vogelsoorten waarvan de nesten jaarrond zijn beschermd.

Conclusie

Uit de uitgevoerde onderzoeken blijkt, dat de Wet natuurbescherming de realisatie van de beoogde ontwikkeling niet in de weg staat.

4.6 Windhinder en bezonning

Windhinder

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

- windhinder, waarbij een als drempelwaarde een uurgemiddelde windsnelheid van 5 m/s wordt aangehouden. Bij deze windsnelheid gaan mechanische effecten bij de ervaring van het windklimaat een rol spelen, zoals bijvoorbeeld het omslaan van paraplu's, in de ogen waaien van stof en in meer extreme vorm het dichtwaaien van een autoportier en dergelijke;
- windgevaar, waarbij een drempelwaarde geldt van een uurgemiddelde windsnelheid van 15 m/s. Bij hogere windsnelheden kan sprake zijn van gevaarlijke situaties, zoals evenwichtsverlies bij het passeren van gebouwhoeken en dergelijke, of beperkt risico op windgevaar.

In de gemeentelijke Hoogbouwvisie 2019 is aangegeven, dat in de ontwerpfasen van een bouwplan een windhinderonderzoek wordt uitgevoerd. In een dergelijke studie dient het windklimaat in beeld te worden gebracht en moet aangetoond worden op wat voor manieren het gebouw kan zorgen dat de windcriteria in de openbare ruimte niet worden overschreden of hoe het kan bijdragen aan verbetering van het windklimaat.

Als richtwaarden voor de windhinderklassen wordt het volgende aangehouden:

- Op locaties met voor voetgangers louter een verkeersfunctie en geen verblijfsfunctie dient windhinder bij voorkeur klasse A, B of C te zijn. Klasse D biedt een matig niveau. Klasse E biedt een slecht niveau en dient vermeden te worden.
- Op locaties die gezien kunnen worden als verblijfsgebied voor voetgangers dient windhinder bij voorkeur klasse A of B te zijn. Klasse C biedt een matig niveau en klassen D en E bieden een slecht niveau. Deze twee hoogste klassen dienen op deze locaties vermeden te worden.
- Ter plaatse van gebouwentrees dient bij voorkeur klasse A behaald te worden. Klasse B biedt een matig niveau. Klassen C, D en E bieden een slecht niveau en dienen vermeden te worden op deze locaties.
- Windgevaar dient bij voorkeur voorkomen te worden. Een beperkt risico kan lokaal geaccepteerd worden.

Voor de ontwikkeling is het windklimaat beoordeeld, waarbij een maquette van de nieuwbouw en omgeving in een windtunnel is geplaatst. Uit de metingen blijkt, dat rondom het beoogde bouwplan op loopniveau sprake is van een goed windklimaat. Op het plein aan de westzijde van het gebouw en onder de overkraging aan de noord- en oostzijde van het gebouw is ook

sprake van een goed windklimaat, zelfs als deze beoordeeld wordt voor de activiteitenklasse 'slenteren'. Op wat grotere afstand van het projectgebied wordt op het Kruisplein en aan het Weena op enkele punten een matig windklimaat voor 'doorlopen' verwacht. Dit is echter het gevolg van de reeds aanwezige hoogbouw en wordt slechts beperkt beïnvloed door de geplande nieuwbouw. In de geplande doorgang aan de zuidzijde van het gebouw werd aanvankelijk een voor 'doorlopen' matig tot slecht windklimaat verwacht. Om de windsituatie te verbeteren is daarop besloten deze doorgang te verbreden door het gebouw iets in noordelijke richting te verplaatsen. Dit komt ten goede aan het hier heersende windklimaat.

Bezonnning

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

Uit bezonningsonderzoek⁶ blijkt dat de verhoging van de woontoren naar 125 meter geen effect heeft op de bezonnning van het Kruisplein op 21 maart. Daartoe waren immers al maatregelen genomen voor de aanvankelijk beoogde toren van de 100 meter. Deze maatregelen blijven onverminderd van kracht en zijn verwerkt in de architectuur van het gebouw. Wel leidt de verhoging tot een beperkte toename van de gemiddelde schaduw op het stationsplein en lokaal op het Weena. De gemiddelde afname op het stationsplein bedraagt hierbij 13 minuten. Geconcludeerd wordt, dat de verhoging van de woontoren tot 125 meter voldoet aan de gestelde eisen.

Conclusie

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

4.7

Duurzaamheid

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

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

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

⁶ Peutz, Notitie bezonnning The Modernist Rotterdam, maart 2019, referentie DdB/LA//G18255-9-NO-001.

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

De herontwikkeling van het projectgebied vindt plaats conform het Bouwbesluit 2012. Hierdoor ontstaat ten opzichte van de huidige situatie een veel energiezuiniger pand. De nieuwe woningen zullen voldoen aan moderne eisen qua energieprestatie, waarmee tevens minder CO₂ wordt uitgestoten. Dit sluit aan bij ambitie 1 en 2 uit het Programma Duurzaam.

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

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

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

4.8 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.

De nu voorliggende afwijking overschrijdt de in het vigerende bestemmingsplan gestelde oppervlakten per functie niet. Wel is sprake van een beperkte overschrijding van 5.000 m² van het totale bruto oppervlak van alle gebouwen tezamen en is tevens sprake van een toename

van 120 woningen. Daarmee blijft de omvang ruim onder de drempelwaarden genoemd in onderdeel D11.2.

De drempelwaarden in onderdeel D van het Besluit m.e.r. zijn echter indicatieve waarden. Dit betekent concreet dat het bevoegd gezag dient na te gaan of de beoogde activiteit daadwerkelijk geen belangrijke nadelige milieugevolgen kan hebben. Op grond van artikel 2, lid 5 van het Besluit m.e.r. is daarom wel een zogenaamde vormvrije m.e.r.-beoordeling nodig. Als blijkt dat er mogelijk belangrijke milieugevolgen zijn, is alsnog een milieueffectrapport noodzakelijk. Hierbij dient rekening gehouden te worden met de criteria zoals die zijn opgenomen in bijlage III van de EU richtlijn milieubeoordeling projecten:

- Kenmerken project / activiteit: zoals hiervoor aangegeven heeft de voorliggende afwijking betrekking op de realisatie van 5.000 m² bvo, alsook op de realisatie van 120 extra woningen. Daarmee zit de beoogde ontwikkeling ruim onder de drempelwaarden. Het betreft een reeds bestaand stedelijk gebied dat voor diverse centrumactiviteiten gebruikt wordt. Ook de gronden in de directe omgeving zijn voor diverse stedelijke functies in gebruik. De beoogde herontwikkeling heeft met betrekking tot verkeer geen significant effect; de omliggende wegen worden nu ook reeds door andere aanwezige functies gebruikt. Het plan voldoet ruimschoots aan de wettelijke bepalingen voor de luchtkwaliteit en kan zonder verdere maatregelen worden uitgevoerd.
- Plaats van het project / activiteit: de gronden waarop de beoogde ontwikkeling is voorzien liggen op grond van de provinciale verordening in het bestaand stadsgebied van Rotterdam. Voor de beoogde herontwikkeling zijn meerdere omgevingsaspecten nader beoordeeld en/of onderzocht (zie hiervoor de voorgaande paragrafen).
- Samenhang met andere activiteiten: er is geen samenhang met andere plannen/ontwikkelingen buiten het plangebied. De onderzoeken naar de verscheidene milieueffecten zijn in het eerdere deel van dit hoofdstuk toegelicht. Daarnaast belemmert de planontwikkeling de bedrijfsvoering van omliggende bedrijven niet.
- Kenmerken van de (mogelijk belangrijke) nadelige milieugevolgen: uit de voorgaande paragrafen in dit hoofdstuk blijkt, dat de beoogde herontwikkeling niet leidt tot belangrijke milieugevolgen. De effecten die als gevolg van het project optreden zijn lokaal van aard en hebben geen grensoverschrijdend karakter. Er is daarom geen sprake van onomkeerbare effecten.

De toetsing aan de selectiecriteria uit de bijlage III EU-richtlijnen 85/337/EEG maakt duidelijk dat geen sprake is van belangrijke nadelige effecten op het milieu die het opstellen van een MER noodzakelijk maken.

5. UITVOERBAARHEID

5.1 Financiële uitvoerbaarheid

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

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

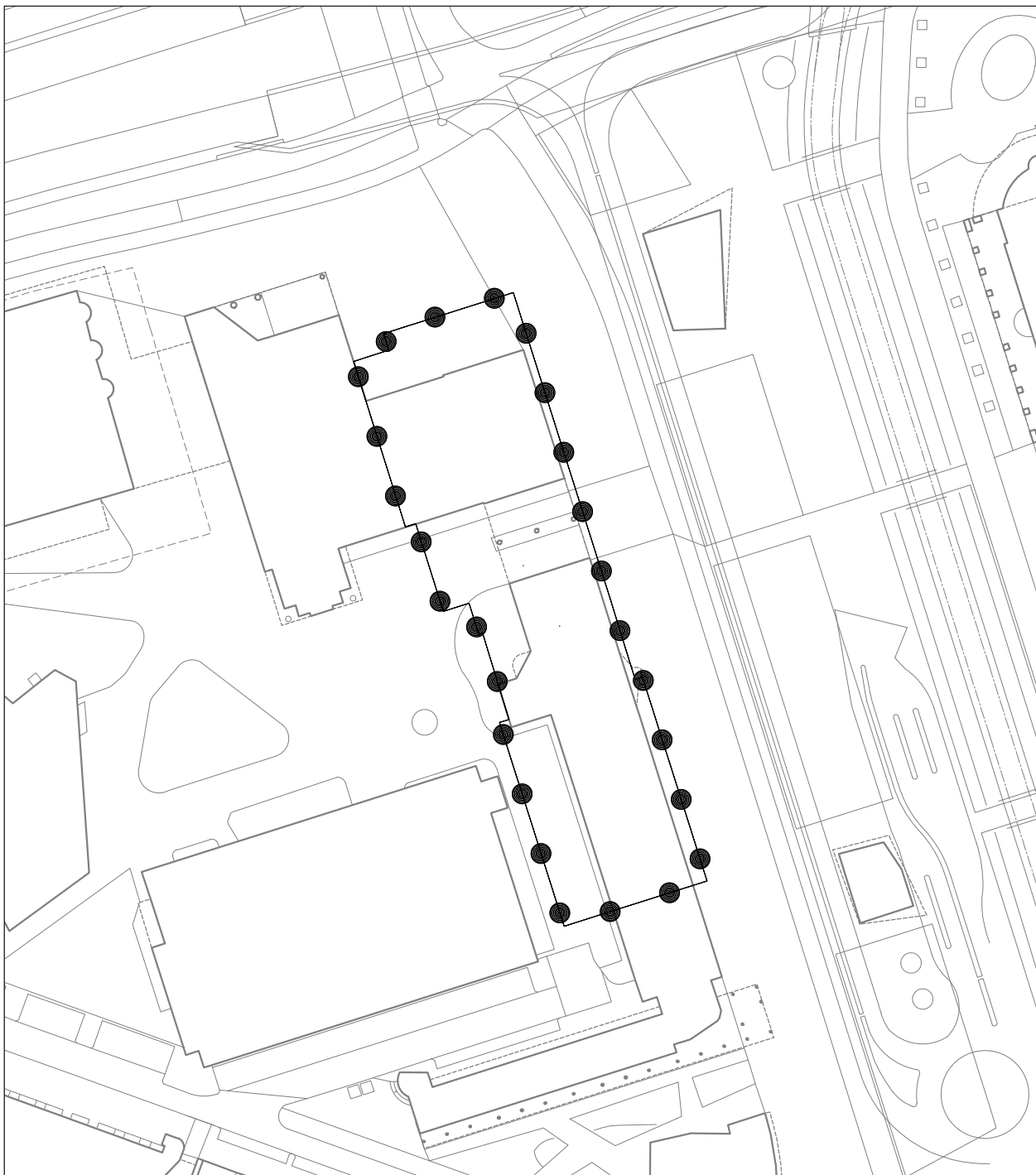
5.2 Vooroverleg

Op grond van artikel 5.1.1. Bro dient bij de voorbereiding van een ruimtelijk besluit, overleg plaats te vinden met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke bij het plan in het geding zijn. De ruimtelijke onderbouwing wordt daartoe toegezonden aan de voor de gemeente Rotterdam vaste overlegpartners. De resultaten worden na dit overleg verwerkt.

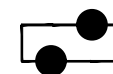
6. CONCLUSIE

Ter plaatse van het projectgebied is een gebouw beoogd, bestaande uit een deel van 70 meter en een deel van circa 125 meter hoog. Het gebouw is bedoeld voor de realisatie van de functies zoals die reeds zijn toegestaan binnen de het bestemmingsplan “Weenapoint”. Slechts op drie aspecten is afwijking daarvan noodzakelijk; de realisatie van 120 extra woningen ten opzichte van de reeds toegestane 250 woningen; een extra hoogte van 25 meter ten opzichte van de reeds toegestane bouwhoogte van 100 meter en een overschrijding van het totaal toegestane maximum bruto vloeroppervlak van 110.000 m². Dit wordt in de nieuwe situatie 115.000 m². Uit de milieuparagraaf blijkt, dat van aantasting van de bestaande omgevingskwaliteit geen sprake is. De beoogde afwijking van het bestemmingsplan voldoet aan het belang van een goede ruimtelijke ordening, zoals bedoeld in artikel 2.12 Wabo. Voorts geldt ter plaatse van het projectgebied een acceptabel woon- en leefklimaat.

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



VERKLARING



Projectgebied

project:

The Modernist

gemeente:

Rotterdam

fase:

Omgevingsvergunning

opdrachtgever:

MaarsWeena Commercieel B.V. / MaarsWeena Wonen B.V.

datum : 19 december 2019 Identificatienummer:

schaal : 1:1.000 (A4)



Postbus 6083
3002 AB Rotterdam
email: info@bodg.nl

