



Aan de gemeenteraad

Op welke gronden deze brief?/Waarom nu voorgelegd?

Bij deze berichten wij u dat wij besloten hebben het ontwerpbestemmingsplan Groot Handelsgebouw ter inzage te leggen.

Het bestemmingsplan zit in de volgende fase: ▼			
Startfase	Concept- en ontwerpfase	Vaststellingsfase	Beroepsfase

Relatie met het coalitieakkoord/collegewerkprogramma/eerder aangenomen moties en gedane toezeggingen:

Meerjarenprogramma voor de actualisering van bestemmingsplannen

Toelichting:

Aanleiding

Er geldt op dit moment geen bestemmingsplan voor het Groot Handelsgebouw. Het ter inzage leggen en vaststellen van het bestemmingsplan is urgent omdat er nu geen planologisch kader is om ongewenste ontwikkelingen tegen te kunnen houden. Zeker omdat het Groot Handelsgebouw een rijksmonument is.

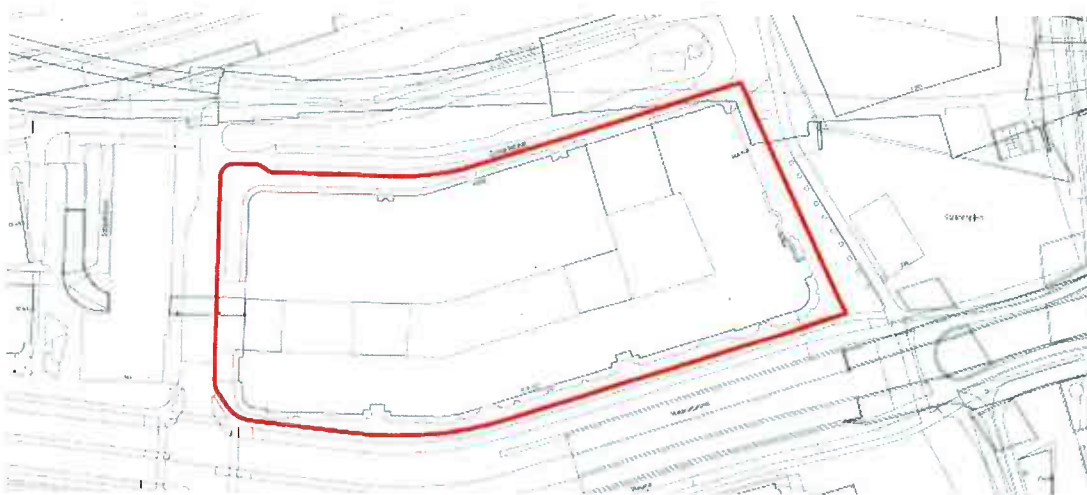
Het Groot Handelsgebouw is een internationaal bekend toonbeeld van de wederopbouw en is bijzonder vanwege zijn architectuurhistorische waarden, een vernieuwend gebouw voor zijn tijd, zowel de omvang, het ontwerp en vormgeving als de infrastructuur met ontsluiting voor autoverkeer. Het Groot Handelsgebouw is tot stand komen onder de specifieke omstandigheden die het wederopbouwtijdperk in Rotterdam bood. De gunstige politieke, juridische, maatschappelijke en financiële voorwaarden waren kortstondig, maar lang genoeg aanwezig om een dergelijk zeer omvangrijk collectief gebouw te kunnen realiseren. Daardoor is het Groot Handelsgebouw uniek.



Het Groot Handelsgebouw is in 2020 buiten het bestemmingsplan Rotterdam Central District (RCD) gehouden. De overweging was dat er nog onvoldoende duidelijkheid was over de toekomstvisie van de nieuwe eigenaar GHG B.V.; onderdeel van Jamestown Europe, die het gebouw eind 2019 kocht. Hierdoor kon niet goed bepaald worden welke functies moesten worden opgenomen in het bestemmingsplan en of de monumentale aspecten voldoende beschermd werden. Het bestemmingsplan RCD is inmiddels vastgesteld en de afgelopen tijd is door GHG B.V. een toekomstvisie voor het Groot Handelsgebouw gemaakt die als input is gebruikt.

Plangrenzen

De plangrens van het bestemmingsplan ligt precies om het Groot Handelsgebouw heen en sluit aan op het 'gat' in de verbeelding van bestemmingsplan Rotterdam Central District.



Om een goed beeld te krijgen van de invulling en maatvoering van het Groot Handelsgebouw is uitvoerig gesproken met de eigenaar van het gebouw. Op deze manier is in beeld gebracht voor welke functies het pand wordt gebruikt. Het huidige en potentiële gebruik is zo ruim mogelijk opgenomen in de regels en de verbeelding zodat er flexibiliteit blijft. Met het bestemmingsplan 'Groot Handelsgebouw' wordt het bestaande volume en de huidige bouwhoogte van het gebouw vastgelegd.

Horeca

Het Horecagebiedsplan 2022 - 2024 is conserverend opgesteld voor het Groot Handelsgebouw vanwege de ambitie om in de nabije omgeving woningen te bouwen. Daarom is opgenomen dat er slechts mag worden uitgebreid met horeca tot en met categorie 2. In het Uitvoeringsplan horeca en het Coalitieakkoord 2022 - 2026 wordt de ambitie uitgesproken om meer ruimte te geven aan zwaardere horeca. In overleg met Directie Veiligheid, de opsteller van het Horecagebiedsplan, is bekeken welke ruimte er is om toch zwaardere horeca mogelijk te maken in het Groot Handelsgebouw. Dit is de wens van de eigenaar van het Groot Handelsgebouw én het Coalitieakkoord. In dit bestemmingsplan wordt zware horeca tot en met categorie 4 mogelijk gemaakt met één vestiging in de kelder en één op de achtste verdieping. Directie Veiligheid ziet geen belemmeringen om op deze plekken een exploitatievergunning te verlenen.



In het nieuwe horecagebiedsplan dat in 2024 wordt opgesteld, zal deze wijziging naar nachthoreca in het Groot Handelsgebouw worden opgenomen.

Milieu

M.e.r.-beoordeling

Het Groot Handelsgebouw ligt in het Rotterdam Central District maar het is geen samenhangend project in de zin van het Besluit m.e.r.. De zeer beperkte ontwikkelingen in het Groot Handelsgebouw kunnen financieel zelfstandig plaatsvinden. Er zijn geen bestuurlijke of privaatrechtelijke overeenkomsten die op enige samenhang met projecten in de omgeving duiden. Het Groot Handelsgebouw is een losstaand gebouw dat volledig zelfstandig toegankelijk is.

Om te bepalen of het bestemmingsplan m.e.r.-beoordelingsplichtig is, is het programma getoetst aan de Nederlandse en Europese wetgeving, en de recente jurisprudentie. De voorgenomen activiteit zoals in het bestemmingsplan Groot Handelsgebouw is beschreven, is niet m.e.r.-beoordelingsplichtig. Het betreft geen stedelijk ontwikkelingsproject zoals bedoeld in het Besluit m.e.r. categorie D 11.2, omdat de wijzigingen ten opzichte van de huidige situatie gering zijn. De aard van het plan ziet op een bestaand gebouw waarin op dit moment diverse functies zijn gehuisvest. Er wordt slechts in beperkte mate verschuiving van die functies mogelijk gemaakt. Het betreft de mogelijkheid van uitwisseling tussen of vervanging van functies. Het netto bedrijfsvloeroppervlak wijzigt niet. Er is geen sprake van een geheel nieuwe functie en de omvang van de mogelijke wijzigingen ten opzichte van de bestaande situatie is klein en heeft daarmee geen tot weinig impact op de omgeving.

Omdat het bestemmingsplan niet m.e.r.-beoordelingsplichtig is, hoeft er geen m.e.r.-besluit te worden genomen.

Geluid

In het Groot Handelsgebouw is nog één voormalige dienstwoning aanwezig die met een uitsterfconstructie is opgenomen. Deze woning voldoet aan de grenswaarden van de wet Geluidhinder. Aan de zijde van de Conradstraat is al jaren een kinderdagverblijf gevestigd. Omdat deze functie niet aan de grenswaarden voldoet is in de regels opgenomen dat enkel de bestaande locatie in het gebouw mag blijven bestaan. Uitbreiding of verplaatsing binnen het Groot Handelsgebouw is uitgesloten.

Externe veiligheid

Het kinderdagverblijf ligt in de zone van het spoor waarbij het uitgangspunt is dat er geen zeer kwetsbare personen mogen verblijven. Omdat het kinderdagverblijf een reeds bestaande functie is, is deze toegestaan in het bestemmingsplan. In de regels is aangegeven dat het kinderdagverblijf ook om deze reden niet mag uitbreiden of verhuizen binnen het gebouw. Indien het gebruik van het kinderdagverblijf wordt beëindigd ten behoeve van een ander gebruik, is heringebruikname als kinderdagverblijf niet meer toegestaan.



Natuur

Uit de flora en faunatoets blijkt dat de mogelijk aanwezige beschermde soorten vaststelling van het bestemmingsplan niet in de weg staan. Een stikstofonderzoek is niet nodig omdat het bestemmingsplan het bestaande gebouw en gebruik ruimtelijk vastlegt.

Duurzaamheid

Het Groot Handelsgebouw is een Rijksmonument dat nog niet eerder is vastgelegd in een bestemmingsplan. Hierdoor was het gebouw slecht beschermd tegen onwenselijke aan- en opbouwen. Bestemmingsplan Groot Handelsgebouw heeft met het oog op de monumentale waarde de huidige omvang van het gebouw vastgelegd. Hierdoor is uitgesloten dat er uitbreiding van het volume plaatsvindt.

Voor het gebruik van het gebouw is gekozen voor een grote mate van flexibiliteit. Het hoofdgebruik blijft gelijk aan de huidige situatie: werkruimtes voor een brede variatie aan kantoorfuncties, bedrijvigheid en dienstverlening. Daarnaast is er ruimte voor hotelkamers, horeca, sport- en maatschappelijke voorzieningen.

Met dit bestemmingsplan is het monumentale karakter en het gebruik door multifunctionele invulling van het Groot Handelsgebouw voor de toekomst beschermd.

Het Groot Handelsgebouw maakt gebruik van warmte/koude opslagsystemen, duurzame verlichting en heeft een groen dak. Het bestemmingsplan legt geen verplichte maatregelen op het vlak duurzaamheid vast maar geeft wel ruimte voor bijvoorbeeld verdere vergroening van het dak of het opvangen van regenwater.

Met de eigenaar Jamestown wordt gesproken over de mogelijkheid om een pakkethub in het gebouw onder te brengen. Daarbij zouden bestelauto's de pakketten op een centraal punt in het gebouw afleveren waarna ze binnen RCD bezorgd kunnen worden met elektrische auto's of bakfietsen. Het bestemmingsplan laat een dergelijke functie in het gebouw toe.

Participatie

Het bestemmingsplan is tot stand gekomen na intensief overleg met de eigenaar GHG B.V., namens Jamestown Europe van het Groot Handelsgebouw omdat voor het gebouw voor het eerst een bestemmingsplan is gemaakt. De omgeving is niet betrokken omdat het huidige volume en gebruik worden vastgelegd en de impact op de omgeving gelijk blijft. Het ontwerpbestemmingsplan Groot Handelsgebouw wordt na vrijgave gepubliceerd en zes weken ter inzage gelegd. De wijkraad, gebouweigenaren/huurders in de directe nabijheid en ProRail en NS worden persoonlijk geïnformeerd dat het bestemmingsplan ter inzage ligt. Iedereen kan een zienswijze indienen in de periode dat het ontwerpbestemmingsplan ter inzage ligt.

Financiële en juridische consequenties/aspecten:

Geen

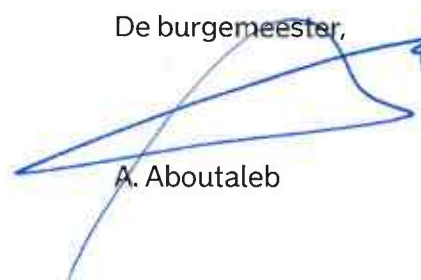
Het bestemmingsplan heeft betrekking op het vastleggen van het huidige gebruik van een bestaand gebouw dat in eigendom is bij een belegger. Ontwikkelingen die binnen het bestemmingsplan mogelijk zijn en waarbij de gemeente Rotterdam geen eigenaar is, geldt dat de kosten ten laste komen van de grondeigenaar.



Indien voor een ontwikkeling ingrepen in de openbare ruimte nodig zijn dan kunnen die door de gemeente voor rekening en risico van de grondeigenaar worden uitgevoerd e.e.a. in samenhang met het wettelijk verplichte gemeentelijke kostenverhaal. Gelet op het vorenstaande is het plan financieel uitvoerbaar.


De secretaris,
V.J.M. Roelen

Burgemeester en wethouders van Rotterdam,


De burgemeester,
A. Aboutaleb