

**Ruimtelijke onderbouwing bij de  
omgevingsvergunning t.b.v. ontwikkeling  
Pop-Up theater '40-45' aan de Keileweg**

**Gemeente Rotterdam**

**COLOFON**

|                       |                       |
|-----------------------|-----------------------|
| Opdrachtgever:        | Feste Vastgoed BV     |
| IDN-nummer:           | NL.IMRO.0599.PB.....- |
| Versie:               | on01                  |
| Status:               | concept-ontwerp       |
| Datum:                | 19 november 2021      |
| Auteur:               | C. Vandewall          |
| 2 <sup>e</sup> lezer: | K. Moonen             |
| Kwaliteitscontrole:   | A. Stols              |
| Projectnummer:        | VPA 2021.81           |

# Inhoud

|                                            |           |
|--------------------------------------------|-----------|
| <b>1 Inleiding</b>                         | <b>3</b>  |
| 1.1 Aanleiding .....                       | 3         |
| 1.2 Situering projectlocatie .....         | 3         |
| 1.3 Juridische status .....                | 5         |
| 1.4 Planvorm .....                         | 6         |
| 1.5 Leeswijzer .....                       | 6         |
| <b>2 Planologisch beleidskader</b>         | <b>7</b>  |
| 2.1 Wetgeving en Rijksbeleid .....         | 7         |
| 2.2 Provinciaal beleid .....               | 12        |
| 2.3 Gemeentelijk beleid .....              | 13        |
| <b>3 Gebiedsbeschrijving</b>               | <b>17</b> |
| <b>4 Planbeschrijving</b>                  | <b>20</b> |
| 4.1 Spektakel-musical 40-45 .....          | 20        |
| 4.2 Spin-off voor de stad .....            | 20        |
| 4.3 Bouwplan .....                         | 22        |
| 4.4 Verkeer en parkeren .....              | 22        |
| <b>5 Omgevingsaspecten</b>                 | <b>24</b> |
| 5.1 Geluid .....                           | 24        |
| 5.2 Milieuzonering .....                   | 24        |
| 5.3 Water .....                            | 25        |
| 5.4 Bodem .....                            | 25        |
| 5.5 Ecologie en stikstof .....             | 26        |
| 5.6 Luchtkwaliteit .....                   | 27        |
| 5.7 Externe veiligheid .....               | 29        |
| 5.8 Geurhinder .....                       | 30        |
| 5.9 Archeologie .....                      | 30        |
| <b>6 Uitvoerbaarheid</b>                   | <b>32</b> |
| 6.1 Economische uitvoerbaarheid .....      | 32        |
| 6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid ..... | 32        |
| Bijlage verbeelding .....                  | 33        |

## Separate bijlagen:

1. WSP, 'Milieuzonering'
2. WSP, 'Water'
- 3a. Gemeente Rotterdam, 'Keileweg 40-60, Verslag van de conventionele landbodemonverontreiniging aan de Keileweg 40-60 te Rotterdam', d.d. 21.03.2011;
- 3b. Gemeente Rotterdam, 'Beschikking Keileweg 40-60', d.d. 01.09.2011;
3. WSP, 'Ecologie'
4. WSP 'Stikstofberekening'
- 5a. WSP 'Toetsing Extern Risico M4H locatie Keileweg, Rotterdam', rapportnr. SLM017691-N-2-01, d.d. 18.08.2021;
- 5b. WSP, 'Aanvullend onderzoek...'
6. WSP, 'M.e.r.-beoordelingsnotitie'



# 1 Inleiding

## 1.1 Aanleiding

Initiatiefnemers Medialane Theater BV en Feste Vastgoed BV hebben het plan ontwikkeld om een Pop-Up Theater te realiseren aan de Keileweg te Rotterdam. In dit Pop-Up Theater zullen voorstellingen van de 'spektakel-musical '40-45' worden opgevoerd. De theatervoorstellingen zullen worden geproduceerd door het bedrijf Medialane in samenwerking met het Belgische Studio100.

De theatervoorstelling '40-45' vertelt het verhaal van de invloed van het uitbreken van de Tweede Wereldoorlog of familierelaties en de keuzes die als gevolg hiervan moeten worden gemaakt. Deze musical wordt thans met groot succes uitgevoerd in het Pop-Up Theater te Puurs in België, aldaar geproduceerd door Studio100. Gelet op het Nederlandse oorlogsverleden zijn de initiatiefnemer en Studio100 ervan overtuigd dat deze voorstelling ook in trek zal zijn bij het Nederlandse publiek. Vandaar dat het plan is ontwikkeld om een soortgelijk Pop-Up Theater op te richten in Nederland. Daarbij is als speelstad gekozen voor Rotterdam, niet in de laatste plaats vanwege het oorlogsverleden in de vorm van het bombardement op deze stad in 1940.

Het Pop-Up Theater zal ten minste vijf jaar in gebruik blijven. Het realiseren van het Pop-Up Theater past niet binnen de gebruiks- en bebouwingsmogelijkheden zoals vastgelegd in de regels van de beheersverordening 'Keileweg en omgeving' van de gemeente Rotterdam. Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Rotterdam vindt deze ontwikkeling echter passend binnen de stad Rotterdam en wil dit unieke theaterconcept planologisch mogelijk maken. Deze ontwikkeling kan een inspirerende voorbode zijn van de beoogde herontwikkeling van het gebied Merwe-Vierhavens Rotterdam (kortweg: M4H) op de (middel)lange termijn.

Het college is bereid medewerking te verlenen aan de beoogde ontwikkeling door het verlenen van een omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan, conform artikel 2.1, eerste lid, onder c. juncto artikel 2.12, eerste lid, onder a, sub 3<sup>o</sup> Wabo (uitgebreide procedure 'projectafwijakingsbesluit'). Een verplicht onderdeel daarvan is een 'goede ruimtelijke onderbouwing'. Deze ligt thans voor.

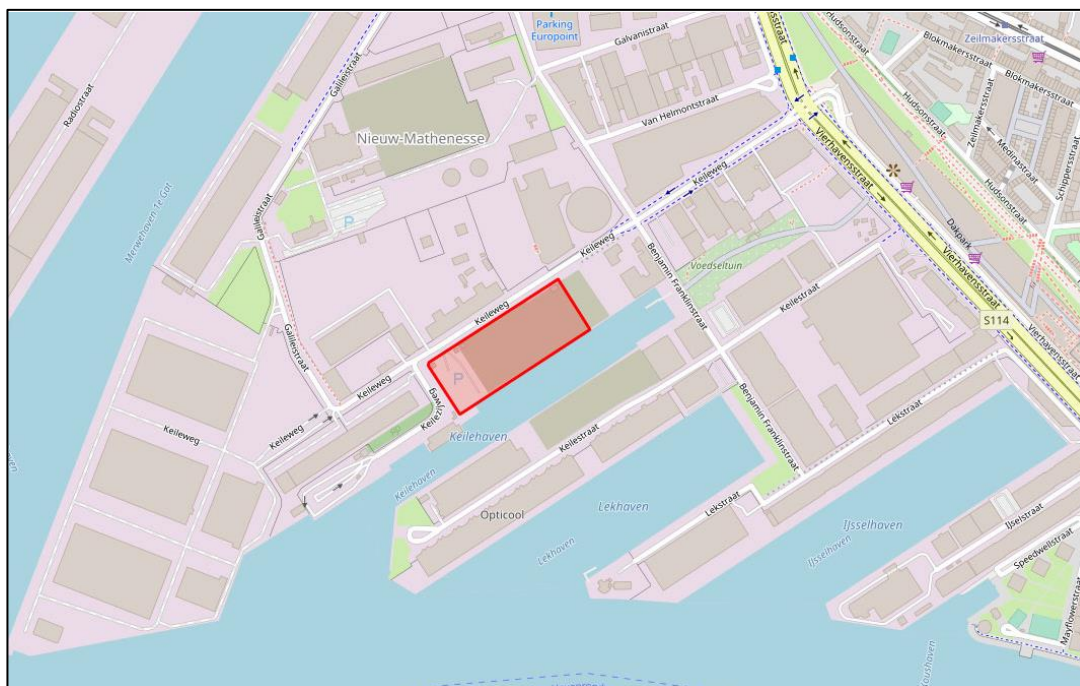
## 1.2 Situering projectlocatie

De projectlocatie is gelegen aan de Keileweg en deze weg en de aanliggende bedrijfsterreinen maken deel uit van het M4H-gebied ('Merwe-Vierhavens'). Dit betreft een bedrijventerrein dat gekenmerkt wordt door de aanwezigheid van een aantal voormalige kleinere stukgoed- en fruithavens (IJsselhaven, Lekhaven, Keilehaven en Koushaven) en de grotere Merwehaven. In het verleden was hier tevens zware industrie gevestigd; deze is inmiddels verdwenen. In de huidige situatie is het gebied met name in gebruik als bedrijventerrein waarbij de nadruk ligt op opslag, overslag en bewerking van groente, fruit en sap. Geleidelijk aan is het gebied echter aan het transformeren. Op diverse locaties ontstaan werkplaatsen en ateliers en andere functies zoals horeca en een bouwmarkt. Andere plekken liggen braak en wachten op nadere invulling en/of herontwikkeling. Het is de bedoeling dat dit industriële gebied de komende tijd verder transformeert tot een gemengd woon- en werkgebied waarbij de nadruk ligt op maakindustrie en de creatieve sector.

De projectlocatie is gelegen tussen de Keileweg aan de noordwestzijde, de Keilezijweg aan de zuidwestzijde, de Gemeentewerken (locatie Delfshaven) aan de noordoostzijde en de Keilehaven aan de zuidoostzijde. De projectlocatie omvat de percelen, kadastraal bekend gemeente Rotterdam, sectie AA, nummers 1487 en 2919 (ged.) en heeft een oppervlakte van 21.321 m<sup>2</sup>.

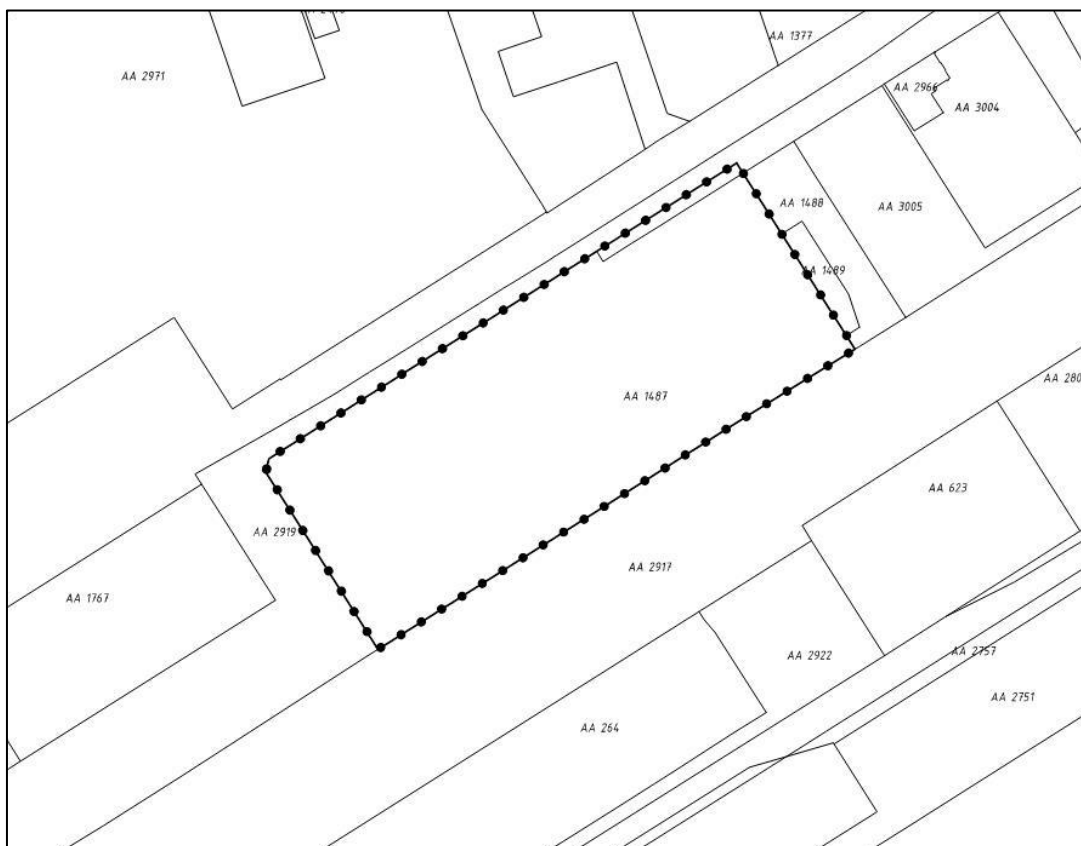


Op onderstaande overzichtskaart is de projectlocatie aangegeven:



Overzichtskaart projectlocatie

Op de onderstaande afbeelding is de kadastrale situatie van de projectlocatie weergegeven.



Kadastrale situatie van de projectlocatie



### 1.3 Juridische status

#### *Beheersverordening 'Keileweg en omgeving'*

De gronden waarop het in paragraaf 1.2 besproken plan wordt gerealiseerd zijn juridisch-planologisch geregeld in de vigerende beheersverordening 'Keileweg en omgeving' (vastgesteld door de gemeenteraad van Rotterdam d.d. 19.12.2013). In deze beheersverordening is de projectlocatie gelegen in de besluitvlakken 'Bedrijven' en 'Verkeersweg'. Op onderstaande uitsnede uit de illustratie behorende bij de beheersverordening is de begrenzing van de projectlocatie aangeduid op de onderliggende besluitvlakken:



*Uitsnede illustratie bij beheersverordening 'Keileweg en omgeving'*

Volgens de regels behorende bij het besluitvlak 'Bedrijven' zijn de gronden bestemd voor bouwwerken, opslag- en werkterreinen ten behoeve van bedrijven, welke zijn vermeld in de categorieën 1 tot en met 4 van de Staat van inrichtingen (behorende bij de regels), met de daarbij behorende ontsluitingswegen en -paden, parkeerplaatsen, groenvoorzieningen, een en ander met dien verstande, dat detailhandel, horecabedrijven en zelfstandige kantoorvestigingen niet zijn toegestaan. Het oprichten en in gebruik nemen van het Pop-Up Theater is op basis van deze regels niet toegestaan.

Volgens de regels behorende bij het besluitvlak 'Verkeersweg' zijn de gronden bestemd voor voorzieningen voor rijdende en stilstaande voertuigen (zoals rijstroken, fietspaden, parkeerplaatsen, met de daarbij behorende kunstwerken (zoals viaducten, bruggen en duikers), voor voorzieningen ten behoeve van wandelen en verblijven (zoals trottoirs, paden en trappen) alsmede voor groenvoorzieningen, waterlopen en overige in het kader van de waterhuishouding nodige voorzieningen (zoals taluds, keerwanden en beschoeiingen) en voor spoorbanen. Het oprichten en in gebruik nemen van het Pop-Up Theater is op basis van deze regels niet toegestaan.

#### ***Strijdigheid met beheersverordening***

Resumerend is sprake van strijdigheid met de geldende beheersverordening 'Keileweg en omgeving' omdat de functie 'Pop-Up Theater' niet is toegestaan op basis van de regels bij de besluitvlakken. Er



is geen afwijkings- of wijzigingsbevoegdheid opgenomen die de ontwikkeling alsnog mogelijk kan maken. De strijdigheid met deze beheersverordening kan alleen worden weggenomen door middel van een buitenplanse ruimtelijke procedure.

Naast deze beheersverordening zijn nog twee parapluherzieningen (beide zijn herzieningen van de beheersverordening) van toepassing. Het betreft de 'Parapluherziening biologische veiligheid' en de 'Parapluherziening parkeernormering Rotterdam'. Beide worden in het navolgende kort toegelicht.

#### *Parapluherziening biologische veiligheid*

Deze parapluherziening verbiedt de 'rechtstreekse' oprichting van hoog-risico biologische laboratoria. Pas na het toepassen van de afwijkingsbevoegdheid door middel van een omgevingsvergunning door burgemeester en wethouders is een hoog-risico biologisch laboratorium toegestaan. Deze parapluherziening heeft geen relatie tot het beoogde ontwikkelingen in het voorliggende plan en is hierop derhalve niet van toepassing.

#### *Parapluherziening parkeernormering Rotterdam*

In deze parapluherziening is een regeling opgenomen, een voorwaardelijke verplichting, die verwijst naar de parkeernormen voor auto's in het geldende beleid. Deze verwijzing is dynamisch, hetgeen wil zeggen dat bij vaststelling van nieuwe parkeernormen de tot dan toe van kracht zijnde parkeernormen vervallen en de nieuwe parkeernormen ervoor in de plaats treden. Op dit moment zijn de geldende parkeernormen vastgelegd in de sinds 24 maart 2018 van kracht zijnde 'Beleidsregeling parkeernormen auto en fiets gemeente Rotterdam 2018'. Deze normering is derhalve ook op dit plan van toepassing. Wat dit voor het plan betekent is beschreven in paragraaf 4.2 van deze ruimtelijke onderbouwing.

## **1.4 Planvorm**

Als onderdeel van de aanvraag omgevingsvergunning dient een 'goede ruimtelijke onderbouwing' te worden opgesteld, waarin het plan alsmede de beleidsmatige en ruimtelijk-stedenbouwkundige afweging ten behoeve van de realisering van het plan dienen te zijn verwoord. Het voorliggende document voorziet in deze vereisten. De procedure voor de aanvraag van een omgevingsvergunning voor het afwijken van een bestemmingsplan is geregeld in art. 2.1, eerste lid, onder c, in samenhang met art. 2.12, eerste lid, onder a, sub 3<sup>o</sup> Wabo.

## **1.5 Leeswijzer**

In het voorgaande eerste hoofdstuk heeft de inleiding plaatsgevonden. Hoofdstuk 2 bevat een opsomming van de planologische beleidskaders bestaande uit Europees en rijksbeleid, provinciaal, regionaal en gemeentelijk beleid. In hoofdstuk 3 is het plangebied beschreven. In Hoofdstuk 4 wordt ingegaan op het plan dat aan de ruimtelijke onderbouwing ten grondslag ligt. Hoofdstuk 5 gaat in op de verschillende omgevingsaspecten. Tenslotte is in hoofdstuk 6 de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid van de omgevingsvergunning beschreven.





## 2 Planologisch beleidskader

### 2.1 Wetgeving en Rijksbeleid

#### WETGEVING

##### ***Natuurwetgeving: gebieds- en soortenbescherming***

Vanuit Europa is de bescherming van soorten en gebieden geregeld in de Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn. De Europese Vogelrichtlijn (Richtlijn 79/409/EEG) en de Habitatrichtlijn (Richtlijn 92/33/EEG) hebben de bescherming van soorten en hun natuurlijke habitats tot doel. Elke lidstaat is verplicht speciale beschermingszones aan te wijzen, die samen één Europees netwerk van natuurgebieden vormen: 'Natura 2000'. In Nederland is de natuurwetgeving gebundeld in de Wet natuurbescherming. Conform deze wet bepalen de provincies wat wel en niet mag in de natuur en zorgen zij voor vergunningen en ontheffingen. De Rijksoverheid blijft verantwoordelijk voor het beleid ten aanzien van de grote wateren. Bij de natuurwetgeving kan onderscheid worden gemaakt in gebiedsbescherming en soortenbescherming.

#### Gebiedsbescherming

Het Natura2000-netwerk bevat de gebieden die zijn aangewezen onder de Vogel- en Habitatrichtlijn en zijn daarmee geselecteerd op grond van het voorkomen van soorten en habitattypen die vanuit Europees oogpunt bescherming nodig hebben. Voor die gebieden geldt dat aanwijzingsbesluiten zijn opgesteld waarin staat voor welke soorten en habitats het betreffende gebied is aangewezen en welke instandhoudingsdoelstellingen er gelden voor deze soorten en habitats. In het kader van ruimtelijke ontwikkeling dient ten aanzien van de gebiedsbescherming met name gekeken te worden naar de stikstofdepositie als gevolg van een plan op naburige Natura2000-gebieden. Een aantal van deze gebieden is (zeer) gevoelig als het gaat om stikstofdepositie en daarom is het van belang vooraf inzicht te hebben in de stikstofdepositie in de bouwfase en de gebruiksfase van het bouwplan.

#### Soortenbescherming

Bij de soortenbescherming is het van belang te onderzoeken of met de beoogde ontwikkeling (habitats van) beschermd flora en fauna (kunnen) worden verstoord. Indien dit het geval is dient te worden aangegeven hoe deze verstoring kan worden voorkomen dan wel worden gemitigeerd dan wel gecompenseerd.

#### Projectlocatie

Hoe met de gebieds- en soortenbescherming is omgegaan in dit plan is beschreven in paragraaf 5.5 van deze ruimtelijke onderbouwing.

#### ***Besluit m.e.r.***

In bijlage C en D van het Besluit milieueffectrapportage (Besluit m.e.r.) is aangegeven welke activiteiten plan-m.e.r.-plichtig, project-m.e.r.-plichtig of m.e.r.-beoordelingsplichtig zijn. Voor deze activiteiten zijn in het Besluit m.e.r. drempelwaarden opgenomen. Voor elk besluit of plan dat betrekking heeft op activiteit(en) die voorkomen op de D-lijst moet een toets worden uitgevoerd of belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen worden uitgesloten. Onder de drempelwaarden van de D-lijst kan volstaan worden met een zogenaamde 'vormvrije' m.e.r.-beoordeling.

Dit project kan worden ondergebracht in categorie 11.2 van de D-lijst: 'De aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen.' De (relevante) drempelwaarde van categorie 11.2 ziet toe op gevallen waarin de activiteit betrekking heeft op:

- 1°. een oppervlakte van 100 hectare of meer,
- 2°. een aaneengesloten gebied en 2000 of meer woningen omvat, of
- 3°. een bedrijfsploeroppervlakte van 200.000 m<sup>2</sup> of meer.



*Projectlocatie*

Het project voor een tijdelijk theater is een evenementenlocatie die grote bezoekersaantallen trekt. Het gaat hier om een vaste tentopstelling voor een periode van tenminste 5 jaar die jaarlijks een grote hoeveelheid aan bezoekers trekt (circa 420.000 bezoekers per jaar). Bij toetsing aan het Besluit m.e.r. is een dergelijke opstelling zoals een theater niet direct genoemd in onderdeel C of D behorend bij het Besluit milieueffectrapportage. In categorie D.10, onder e., wordt gesproken over themaparken. Hoewel het project niet echt als een themapark kan worden aangemerkt (zoals bijvoorbeeld een pretpark) betreft het hier wel een publiekstrekker voor amusement die vergelijkbaar is met een activiteit zoals genoemd in de categorie D.10, onder e. (themaparken). Als gekeken wordt naar kolom 2 waarin een drempelwaarde is opgenomen van 250.000 bezoekers is een formele m.e.r.-beoordeling aan de orde, omdat het bezoekersaantal per jaar van circa 400.000 boven de drempelwaarden van 250.000 bezoekers per jaar ligt.

Het tijdelijk theater is tevens te scharen onder een stedelijk ontwikkelingsproject zoals bedoeld in categorie D.11.2 van het Besluit m.e.r. Deze categorie kan breed worden opgevat en omvat onder andere maatschappelijke voorzieningen, maar ook winkelcentra en andere stedelijke voorzieningen. Het tijdelijk theater valt om die reden onder deze categorie. Het bedrijfsvloeroppervlak van het theater bedraagt circa 21.000 m<sup>2</sup> en valt daarmee onder de drempelwaarde van 200.000 m<sup>2</sup> b.v.o.

De voorgenomen activiteit is ook beoordeeld aan de hand van de beslisboom in het document 'Stedelijke ontwikkeling, kruimelgevallen en milieueffectrapportage' (d.d. 13-12-2017). Er is op de locatie sprake van een 'rood-voor-rood' project, er is immers al bebouwing aanwezig. De functie is echter niet direct vergelijkbaar met de planologische situatie. De projectlocatie is op dit moment te kwalificeren als een braakliggende bedrijvenlocatie. De impact van deze ontwikkeling alsmede de milieueffecten zijn wezenlijk anders ten opzichte van de feitelijke situatie, en dat komt met name door de verkeersaantrekkende werking. Ook volgens de beslisboom is er derhalve sprake van een stedelijk ontwikkelingsproject.

Het besluit op de m.e.r.-beoordeling maakt onderdeel uit van de aanvraag om een omgevingsvergunning. De m.e.r.-beoordelingsnotitie is opgenomen als separate bijlage 6 bij deze ruimtelijke onderbouwing.

**Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)**

Het kabinet heeft in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vastgesteld dat voor een beperkt aantal onderwerpen de bevoegdheid om algemene regels te stellen zou moeten worden ingezet. Het gaat om de volgende nationale belangen: Rijksvaarwegen, Mainportontwikkeling Rotterdam, het kustfundament, de grote rivieren, de Waddenzee en het Waddengebied, defensie, ecologische hoofdstructuur, erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde, hoofdwegen en hoofdspoorwegen, elektriciteitsvoorziening, buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen, primaire waterkeringen buiten het kustfundament en het IJsselmeergebied (uitbreidingsruimte).

*Projectlocatie*

Er zijn ten behoeve van onderhavig bouwplan geen onderwerpen van Rijksbelang uit het Barro die in het kader van het voorliggende projectafwijakingsbesluit dienen te worden beschouwd.

**Besluit ruimtelijke ordening (Bro)**

Vanaf oktober 2012 geldt bij ruimtebesluitvorming een voor de praktijk belangrijke nieuwe motiveringsplicht. Het betreft de in artikel 3.1.6, tweede lid Bro opgenomen plicht om indien een bestemmingsplan voorziet in een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling' de aanvaardbaarheid daarvan in de toelichting van dat plan wordt onderbouwd. Voor deze onderbouwing dient de zogeheten 'Ladder voor duurzame verstedelijking' te worden doorlopen. Conform artikel 5.20 Bor zijn, voor zover de omgevingsvergunning wordt verleend met toepassing van artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3°, van de wet, de artikelen 3.1.2, 3.1.6 en 3.3.1, eerste lid, van het Besluit ruimtelijke ordening van





overeenkomstige toepassing. Hierdoor is de 'ladder voor duurzame verstedelijking' ook op projectafwijkingsbesluiten van toepassing.

#### *Projectlocatie*

##### Ladder voor duurzame verstedelijking

*Voorvraag: is er sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling?*

Alvorens het onderhavige bouwplan te toetsen aan de Ladder voor duurzame verstedelijking dient eerst de voorvraag te worden beantwoord: is sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling (NSO)? Een NSO is een ruimtelijke ontwikkeling van bijvoorbeeld een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen. Volgens jurisprudentie is de Ladder van toepassing op functieveranderingen en nieuwbouw van een 'zekere omvang'.

Het onderhavige plan voorziet in de realisering van een Pop-Up Theater van tijdelijke aard (zoals de naam al impliceert) met bijbehorende ondersteunende voorzieningen (horeca, ontvangstruimten, technische voorzieningen, opslagruimten) alsmede infrastructurele voorzieningen en parkeervoorzieningen. Uit Afdelingsjurisprudentie blijkt dat de vraag wanneer sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling in grote mate casuïstisch wordt beantwoord. Zo heeft de Afdeling uitgemaakt dat de volgende ontwikkelingen niet als nieuwe stedelijke ontwikkeling kwalificeren: enkele gebouwen voor verblijfsrecreatie, de aanleg van een weg, een windpark met 35 windturbines, een bedrijfsgebouw met een oppervlakte van maximaal 400 m<sup>2</sup> en 11 woningen. Op basis van deze casuïstiek mag worden aangenomen dat het realiseren van het voornoemde Pop-Up Theater - zeker in relatie tot de grote bezoekersstroom - moet worden gezien als een NSO. De ladder voor duurzame verstedelijking dient derhalve te worden doorlopen. Volgens artikel 3.1.6 Bro dient de toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, een beschrijving te bevatten van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

##### Bestaand stedelijk gebied

Volgens het Bro wordt onder bestaand stedelijk gebied verstaan: *"het bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur."* De beoordeling of een projectlocatie als bestaand stedelijk gebied in de zin van artikel 3.1.6, tweede lid, van het Bro in samenhang met artikel 1.1.1, eerste lid, onder h, van het Bro, kan worden aangemerkt, hangt volgens de Nota van toelichting van het Bro af van de omstandigheden van het geval, de specifieke ligging, de feitelijke situatie, het bestemmingsplan en de aard van de omgeving. Concreet dient te worden beoordeeld of de geldende planologisch regeling op de locatie reeds een stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca mogelijk maakt, óf dat het gebied op grond van het planologische regime kan worden beschouwd als een bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing of functies.

De voorliggende projectlocatie is gelegen binnen het havengebied van Rotterdam en is in feite een industrieel in gebruik zijnde locatie. De gronden zijn voorzien van de besluitvlakken 'Bedrijven' en 'Verkeersweg'. Deze functies getuigen van een stedelijke setting, dus van ligging in stedelijk gebied, en van industriële activiteiten. De projectlocatie maakt ook deel uit van het M4H-gebied (Merwe-Vierhavens), alwaar de komende decennia een grootschalige stedelijke herstructurering op het programma staat waarmee oude havengebieden worden herontwikkeld tot woon-, werk-, recreatie- en leefgebieden. Met deze grootschalige ontwikkeling worden in onbruik geraakte havens en bijbehorende industriegebieden herontwikkeld zonder dat uitbreiding van stedelijk gebied plaatsvindt. Resumerend kan worden aangegeven deze projectlocatie deel uitmaakt van het bestaand stedelijk gebied van Rotterdam.



### Behoefte

Bij de beschrijving van de behoefte aan een bepaalde functie gaat het specifiek erom aan te tonen dat de beoogde ontwikkeling geen onevenredig negatieve gevolgen heeft voor het gebruik van bestaande soortgelijke functies en hierdoor niet leidt tot leegstand elders. Bij dit initiatief is met name de uniciteit in al zijn facetten het belangrijkste motief om aan te tonen dat er sprake is van een specifieke behoefte. In het navolgende zal dit worden uitgelegd.

#### *- Tijdelijkheid*

Het Pop-Up Theater dat zal worden gerealiseerd is een tijdelijk theater, dat minimaal vijf jaar in bedrijf zal blijven op deze locatie. Na afloop van de voorstellingsperiode zal het Pop-Up Theater weer worden ontmanteld, zodat de gronden beschikbaar komen voor de ontwikkeling van het M4H-gebied. Er is dus geen sprake van een permanent theater en de locatie komt uiteindelijk weer vrij voor andere stedelijke ontwikkelingen en vormt daarmee ook geen belemmering daarvoor.

#### *- Eén unieke voorstelling*

In dit theater wordt één specifieke voorstelling opgevoerd, namelijk de spektakel-musical '40-45'. De theatervoorstellingen zullen worden geproduceerd door het bedrijf Medialane in samenwerking met het Belgische Studio100. Het laatstgenoemde bedrijf voert deze musical al sinds 2018 met groot succes op in België (in de plaats Puurs). Op deze Belgische locatie zijn in eerdere jaren al andere speciale voorstellingen gerealiseerd. De musical '40-45' is echter de meest succesvolle voorstelling tot nu toe die alle bezoekersrecords van musicals in België heeft verbroken. Dit geeft ook de waarde aan van de uniciteit van deze voorstelling.

#### *- Bijzondere theaterervaring*

De spektakelmusical '40-45' biedt het publiek behalve een aangrijpend verhaal en meeslepende muziek ook een bijzondere theatrale ervaring. In het speciaal gebouwde theater wordt gebruikt gemaakt van rijdende tribunes, waardoor het perspectief van de theaterbezoeker keer op keer verandert. Samen met de koptelefoons die elke bezoeker krijgt ben je verzekerd van een indrukwekkende theaterbeleving.

#### *- Eén locatie voor Nederland*

Net als in België zal de musical '40-45' in Nederland uitsluitend op één locatie worden uitgevoerd. Dat aspect maakt de ontwikkeling uniek en exclusief voor deze locatie. Hierdoor is ook geen sprake van invloed van dit tijdelijke theater op het musicalbezoek in andere theaters in het land, gewoonweg omdat de musical nergens anders wordt opgevoerd.

#### *- Niet uitvoerbaar in regulier theater*

Deze spektakel-musical kan niet in een regulier theater worden uitgevoerd. Daarvoor ontbreekt de ruimte voor onder meer het decor en de technische voorzieningen waaronder een railaanleg die zorgt voor het rondrijden van de tribunes gedurende de voorstelling. Voor deze musical is een groot terrein noodzakelijk waarop alle voorzieningen een plaats kunnen vinden.

#### *- Geografisch en historisch kader*

Een geografisch en historisch gegeven is het feit dat de musical in Rotterdam wordt uitgevoerd. Rotterdam staat in Nederland bekend om haar oorlogsverleden en met name om het grote bombardement waarbij de binnenstad grotendeels werd verwoest. Dit maakt Rotterdam dé geschikte plek voor deze musical.

### **Resumé**

Resumerend kan worden aangegeven dat dit initiatief, gelet op de exclusiviteit van de voorstelling, de uniciteit in uitvoering, locatie, omvang en tijdelijkheid geen negatieve invloed heeft op de bestaande theaterstructuur en derhalve ook niet zal bijdragen aan leegstand van theaters elders. Het is een zeer specifieke en unieke musicalvoorstelling die geen invloed heeft op theatervoorstellingen elders in het land.



**BELEID****Structuurvisie Infrastructuur en Milieu (SVIR)**

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vormt de overkoepelende Rijksstructuurvisie voor de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland tot 2028, met een doorkijk naar 2040. De SVIR is op 13 maart 2012 vastgesteld door de minister van Infrastructuur en Milieu. Het Rijk streeft naar een concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig Nederland, door middel van een krachtige aanpak die ruimte geeft aan regionaal maatwerk, de gebruiker voorop zet, investeringen prioriteert en ruimtelijke ontwikkelingen en infrastructuur met elkaar verbindt. Het rijksbeleid richt zich op het versterken van de internationale positie van Nederland en het behartigen van de nationale belangen.

Op basis van deze hoofddoelen zijn 13 onderwerpen van nationaal belang benoemd, die gezamenlijk bijdragen aan het realiseren daarvan. Het betreft onder meer het borgen van ruimte voor de hoofdnetwerken (weg, spoor, vaarwegen, energievoorziening, buisleidingen), het verbeteren van de milieukwaliteit, ruimte voor waterveiligheid, een duurzame zoetwatervoorziening en klimaatbestendige stedelijke ontwikkeling, ruimte voor behoud van unieke cultuurhistorische en natuurlijke kwaliteiten, ruimte voor een nationaal netwerk voor natuur en ruimte voor militaire terreinen en activiteiten. Het beleid met betrekking tot verstedelijking, groene ruimte en landschap laat het Rijk, onder het motto 'decentraal wat kan, centraal wat moet', over aan provincies en gemeenten. Dit beleid is op deze lagere overheidsniveaus verder uitgewerkt. Verwezen wordt naar het provinciaal en gemeentelijk beleid zoals verwoord in paragraaf 2.2 en 2.3 van dit hoofdstuk.

**Projectlocatie**

De SVIR kent geen specifieke uitgangspunten voor dit plan.

**Nationale Omgevingsvisie (NOVI)**

Op 11 september 2020 is (NOVI) vastgesteld. De NOVI is gebaseerd op de nog in werking te treden Omgevingswet en treedt daarom pas in werking zodra de Omgevingswet in werking treedt. Ter volledigheid worden de belangrijkste aspecten hier wel benoemd. De NOVI biedt een langetermijnperspectief op de ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland tot 2050. Met de NOVI geeft het kabinet richting aan de grote opgaven die het aanzien van Nederland de komende dertig jaar ingrijpend zullen veranderen, zoals het bouwen van nieuwe woningen, ruimte voor opwekking van duurzame energie, aanpassing aan een veranderend klimaat, ontwikkeling van circulaire economie en omschakeling naar kringlooplandbouw. Alles met zorg voor een gezonde bodem, schoon water, behoud van biodiversiteit en een aantrekkelijke leefomgeving. Omgevingskwaliteit is daarmee het kernbegrip: dat wil zeggen ruimtelijke kwaliteit én milieukwaliteit. De NOVI stelt een nieuwe aanpak voor: integraal, samen met andere overheden en maatschappelijke organisaties, en met meer regie vanuit het rijk.

Met de NOVI benoemt het Rijk 21 nationale belangen. Deze nationale belangen hebben betrekking op het bevorderen van een duurzame ontwikkeling van Nederland als geheel en van alle onderdelen van de fysieke leefomgeving, het realiseren van een goede leefomgevingskwaliteit, met voldoende woningen, een goede infrastructuur en een duurzame energievoorziening, het behalen van (inter)nationale milieudoelen en het waarborgen en versterken van grensoverschrijdende en internationale relaties. Daarbij geeft de NOVI richting met behulp van vier prioriteiten:

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

De NOVI gaat vergezeld van een Uitvoeringsagenda, waarin staat hoe het Rijk invulling geeft aan zijn rol bij de uitvoering van de NOVI. De Uitvoeringsagenda zal, indien nodig, jaarlijks worden geactualiseerd. Ook zijn in de NOVI op vier thema's voorlopig acht zogenaamde NOVI-gebieden benoemd, die onderdeel worden van de Omgevingsagenda. Het Rijk zal in deze gebieden een actieve rol gaan spelen. Deze thema's en bijbehorende gebieden zijn:



1. Transitie van de havengebieden in Regio Rotterdam en Amsterdam;
2. Transitie landelijk gebied: De Peel en Groene Hart;
3. Energie- en klimaattransities in relatie tot verstedelijking: Groningen en regio Zwolle;
4. Transitie in grensoverschrijdende context: Zuid-Limburg en de Zeeuwse havens/Zeeuws-Vlaamse kanaalzone.

#### *Projectlocatie*

De NOVI bevat geen specifieke uitgangspunten voor het beoogde plan. De ontwikkeling van een Pop-Up Theater geldt op deze locatie als tussenstap in de herontwikkeling van dit bedrijventerrein tot een gemêleerd woon-, werk- en leefgebied. Zoals aangegeven zal de Rijksoverheid ook een actieve rol gaan spelen bij de transitie van havengebieden in onder meer Rotterdam. Op het voorliggende plan heeft dit beleidsvoornemen geen betrekking.

## **2.2 Provinciaal beleid**

Het provinciale omgevingsbeleid voor de fysieke leefomgeving wordt gevormd door de Omgevingsvisie Zuid-Holland 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 ambities die voortkomen uit actuele maatschappelijke opgaven. In deze Omgevingsvisie zijn zes richtinggevend 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.

Op de voorliggende projectlocatie gelden tien beleidsvelden/-uitgangspunten. De belangrijkste daarvan zijn 'verstedelijking', 'wonen', 'duurzaamheid' en 'concurrerende en toekomstbestendige bedrijventerreinen'. Het voert in het kader van dit plan te ver deze aspecten uitvoerig te behandelen omdat de voorliggende planontwikkeling van een Pop-Up Theater tijdelijk van aard is (minimaal 5 jaar) en deze beleidsuitgangspunten met name betrekking hebben op de ontwikkeling van dit gebied tot een multifunctioneel woon-, werk- en leefgebied in de komende decennia. De provincie streeft daarbij naar een compact, samenhangend en kwalitatief hoogwaardig bebouwd gebied en wil de bebouwde ruimte daarom beter benutten. De provincie zet ten eerste in op verdichting, concentratie, diversiteit en specialisatie binnen het bestaand stads- en dorpsgebied, en ten tweede op een hiërarchie van complementaire knooppunten en centra met een goede onderlinge bereikbaarheid.

#### *Projectlocatie*

De ontwikkeling van het 'M4H'-gebied bevindt zich nog in de aanvangsfase. Deze tijdelijke functie van het Pop-Up Theater leidt niet tot een beperking van de beoogde ontwikkeling van dit gebied op



de (middel)lange termijn. Voor de periode dat het Pop-Up Theater aanwezig is, is deze ontwikkeling te beschouwen een goede tijdelijke benutting van vrijkomend stedelijk (industrie)gebied. De beleidsdoelstellingen vanuit de Omgevingsvisie Zuid-Holland worden met dit initiatief dan ook niet belemmerd.

#### ***Omgevingsverordening Zuid-Holland***

De Omgevingsverordening Zuid-Holland is op 1 juli 2020 vastgesteld door Provinciale Staten en per 1 augustus 2020 in werking getreden. Hierin is onder andere de 'Ladder voor duurzame verstedelijking' juridisch geborgd. De 'ladder' is doorlopen en is opgenomen in paragraaf 2.1 van deze ruimtelijke onderbouwing.

Eén van de speerpunten van het provinciaal ruimtelijk beleid is om de bebouwde ruimte beter te benutten, door herstructurering, 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.

#### ***Projectlocatie***

De projectlocatie is in de Omgevingsverordening Zuid-Holland op alle kaarten aangemerkt als bestaande 'steden en dorpen'. Er zijn geen specifieke uitgangspunten voor deze locatie opgenomen. De realisatie van de beoogde ontwikkeling komt tegemoet aan de provinciale doelstelling om (nieuwe) ruimtelijke ontwikkelingen te laten bijdragen aan het behoud, de versterking en de optimalisering van bestaande stedelijke gebieden. Ondanks dat deze ontwikkeling slechts een tijdelijke is, draagt deze wel bij aan benutting van tijdelijk vrijkomende industriële gronden in afwachting van de uiteindelijke herontwikkeling van het M4H-gebied tot een wervend integraal woon-, werk- en leefgebied.

## **2.3 Gemeentelijk beleid**

#### ***Stadsvisie Rotterdam 2030 (2007)***

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. In de Stadsvisie zijn op basis van effectmeting dertien gebiedsontwikkelingen aangewezen die het belangrijkste zijn voor realisatie van de twee hoofddoelen van beleid 'sterke economie' en 'aantrekkelijke woonstad': de zogenoemde VIP-gebieden die prioriteit verdienen bij de uitvoering. De projectlocatie maakt hiervan geen deel uit (wel een aantal andere havengebieden) en heeft vanuit deze visie geen prioriteit.

De projectlocatie is wel gelegen in het gebied 'Benutten van de kwaliteiten op Noord', één van de gebiedsuitwerkingen van Deel II van deze visie. De projectlocatie maakt deel uit van 'Stadshavens Noord'. Er is aangegeven dat er afspraken zijn gemaakt over de verplaatsing van het fruit- en sappendcluster uit de Vierhavens en Merwehaven naar de Waalhaven. Daarmee komt er op termijn (dat was voor deze visie ná 2020) fasegewijs een groot gebied vrij voor transformatie naar een woonwerkgebied. Het betreft geen traditionele ontwikkeling door volledige sloop en nieuwbouw, maar een geleidelijke transformatie naar een gemengd, uniek haven- en stadsmilieu met maritieme bedrijvigheid, creatieve economie en woningbouw. Deze ontwikkelingen sluiten aan op de kwalitatief goede woonmilieus in Schiedam en Historisch Delfshaven, en het nieuwe woonwerkmilieu van het Lloydkwartier.



Het scenario zoals geschetst in deze visie uit 2007 is inmiddels als zodanig uitgekomen en voor de ontwikkeling van het Vierhavens en Merwehaven is een aparte visie opgesteld in de vorm van het 'Ruimtelijk Raamwerk Merwe-Vierhavens Rotterdam' (zie hierna).

#### *Projectlocatie*

Voor de projectlocatie zijn er geen specifieke uitgangspunten opgenomen, anders dan dat dit gebied gereserveerd is voor grootschalige herstructurering in de periode na 2020.

#### **Ruimtelijk Raamwerk Merwe-Vierhavens Rotterdam (2019)**

##### *Makers District*

Het gebied Merwe-Vierhavens (M4H, noordoever) vormt samen met het reeds ontwikkelde RDM-Rotterdam (zuidoever) het Makers District. De gemeente Rotterdam en het Havenbedrijf willen dit gebied ontwikkelen tot een innovatief woon- en werkmilieu. In dit district krijgen bedrijven de gelegenheid nieuwe technologieën uit te denken, digitalisering en robotisering verder te ontwikkelen en nieuwe materialen en nieuwe energievormen toe te passen. De meerwaarde van dit district ligt in de kwaliteit van de fysieke ruimte, de ontwikkeling van het bedrijfsklimaat en de versterking van samenwerking tussen bedrijven onderling en tussen bedrijven en kennis- en onderwijsinstellingen. Het Makers District verbindt M4H en RDM met elkaar en zal zich gaan ontwikkelen tot een levendig gebied met woningen, voorzieningen, cultuur en evenementen.

##### *M4H-gebied*

In het Ruimtelijk Raamwerk M4H zijn vijf doelstellingen geformuleerd voor het M4H-gebied:

- innovatieve bedrijvigheid, met nadruk op maak-industrie;
- creëren van werkgelegenheid voor de volle breedte van de bevolking van de regio Rotterdam;
- open innovatiemilieu met mix bedrijven en onderwijs/kenniscentra;
- stedelijk woonmilieu rond de Merwepieren;
- proeftuin en etalage voor circulaire toekomst van stad en haven.

In het gebied worden voor de toekomst verschillende vestigingsmilieus voorzien/voorgesteld die elkaar gaan versterken en die aanvullend zijn op andere innovatiemilieus in de regio en op de omliggende wijken. Onderscheiden worden het Galileipark, het Marconikwartier, het Keilekwartier en Gustoweg en de Merwehaven.

#### *Projectlocatie*

De projectlocatie is gelegen in het toekomstige Keilekwartier. Hier zullen in de periode tussen - grofweg - 2025 en 2035 en tussen 2035 en 2050 (vanwege langlopende erfpachtconstructies) woon-werkmilieus worden ontwikkeld met ruimte voor ambachtelijke en creatieve maakbedrijven. Het gebied is gelegen op de overgang naar de werkgebieden aan weerszijden van M4H. Er zullen hiervoor aanpassingen aan de verkeersstructuur en aan openbare ruimten worden gedaan. De gehele ontwikkeling wordt gezien als een nieuwe vorm van gebiedsontwikkeling waarbij voortgebouwd wordt op de industriële capaciteit van het gebied en waar ruimte is voor vele soorten maakbedrijven, innovatie en experimenten, maar ook voor duurzaamheid (restafvalstromen, gezamenlijke oplossing waterproblematiek, het delen van voorzieningen, duurzame mobiliteit en duurzame energie).

De met dit plan beoogde ontwikkeling van een Pop-Up Theater is uiteraard niet voorzien in het Ruimtelijk Raamwerk. Echter, dit tijdelijke theater is voorzien voor een periode van 5 jaar (eventueel nog met een uitloop-periode) en zou dan ook goed passend zijn in de tijdsperiode van voorbereiding van de herstructurering van de eerste ontwikkelingen in het M4H-gebied. De beschikbare ruimte op deze locatie is voldoende, de bereikbaarheid is goed en dit initiatief en staat de (voorbereidingen tot de) beoogde herstructurering van het M4H-gebied niet in de weg. Daarbij is dit plan voor een Pop-Up Theater een goed voorbeeld van innovatie in de theaterwereld (roterende tribunes en voorstellingen zonder geluid) alsmede een voorbeeld van een goede tijdelijke invulling van in onbruik geraakte industriële gronden. Ondanks dat dit initiatief niet voorzien is in het Ruimtelijk Raamwerk kan worden geconcludeerd dat het als tijdelijke functie beleidsmatig passend is op deze locatie.





### **Horecabeleid**

De 'Horecanota Rotterdam 2017-2021' is het geldende beleidskader als het gaat om horeca in de gemeente Rotterdam. In deze Horecanota ligt de nadruk op gebiedsgericht werken, een verdere vereenvoudiging van het vergunningstelsel, verfijning van de regels van handhaving en op stimulering van eigen initiatief. Een belangrijk uitgangspunt van het horecabeleid is dat de wijk het uitgangspunt is bij het bepalen van de (on)mogelijkheden van horecafuncties, waarbij bewoners en ondernemers hebben inspraak hebben. Er is ruimte voor innovatie en experimenten waarbij naast het belang van het ondernemerschap ook het belang van een goed woon- en leefklimaat moet worden meegenomen.

Door gebiedsgerichte sturing voegen ondernemers met passende concepten waarde toe aan wijken, buurten en straten. Hiertoe wordt per gebied een horecagebiedsplan opgesteld met daarin een visie ten aanzien van horeca. De mogelijkheden voor verdere ontwikkeling van horeca zijn gekoppeld aan die lokale visie. In uitzonderlijke gevallen, bijvoorbeeld wanneer sprake is van een bijzonder hoge concentratie van horeca, complexe uitdagingen of een wijk die nog in ontwikkeling is, kan gekozen worden om geen concrete ontwikkelrichting te benoemen. In die gevallen wordt gewerkt met een adviescommissie waarin bewoners, ondernemers en gemeentelijke professionals gezamenlijk verantwoordelijk zijn voor de horeca-ontwikkeling van het gebied. Horecagebiedsplannen kunnen op die manier ook langer geldig blijven.

Er worden horeca-categorieën onderscheiden die gekoppeld zijn aan activiteiten die van belang zijn voor de exploitatievergunning (daarbij is relevant in hoeverre de activiteiten effect hebben op de openbare orde en het woon- en leefklimaat in de omgeving van het horecabedrijf: hoe meer effect, des te zwaarder de exploitatiecategorie):

- categorie 0 (vrijgesteld van exploitatievergunning)\*;
- categorie 1 (licht);
- categorie 2 (regulier);
- categorie 3 (middelzwaar);
- categorie 4 (zwaar).
- categorie 4+ (buitencategorie).

*\*Dit betreft een zeer lichte categorie horeca. In de meeste gebieden van de stad is het dan ook geen probleem als deze zich zonder exploitatievergunning vestigt in panden waar horeca geen strijdigheid met de bestemming oplevert. In enkele uitzonderlijke gevallen kan een concentratie van deze horeca toch tot problemen leiden. Om dit te voorkomen kan de burgemeester delen van de stad aanwijzen waar deze vorm van horeca niet gewenst is (een van die gebieden is M4H). Hij doet dit op basis van het horecagebiedsplan en in ieder geval in gebieden waar de ontwikkelrichting 'verminderen' is vastgesteld.*

De inrichtingen van categorie 3 en 4 zijn de zwaardere horeca-inrichtingen die 24 uur per dag open zijn en meer dan achtergrondmuziek willen produceren.

### **Projectlocatie**

Het gebied Merwe-Vierhavens is opgenomen in het horecagebiedsplan 'Centraal aangestuurde gebieden'. M4H vormt - zoals aangegeven - samen met RDM het Rotterdam Makers District. Gemeente en Havenbedrijf gaan M4H ontwikkelen tot innovatief woon-werkmilieu, optimaal geëquipeerd voor de innovatieve maakindustrie en met een mix van werken, wonen, cultuur, horeca en onderwijs. Een energiek district met uitstraling naar en impact op zowel stad als haven. Om ontwikkelingen mogelijk te maken is begin 2018 de Visie en Strategie gepresenteerd. Dit zal onder andere de onderlegger zijn voor het nieuwe bestemmingsplan en is in juni 2019 in het kader van het Ruimtelijk Raamwerk door de gemeenteraad vastgesteld.

In een gebied waar wonen en werken samengaan horen ook uitgebalanceerde horecavoorzieningen. Deze zullen in eerste instantie, nu de transformatie nog in de beginfase is, ondersteunend zijn aan de doelen uit de visie en strategie voor het Makers District. De ontwikkeling van het gebied zal jaren duren en volgt een stapsgewijze aanpak. Het HGP zal deze stapsgewijze ontwikkeling dan ook volgen. Voor de komende twee jaar worden nu zaken aangeduid die zich



kunnen vestigen. Naarmate de kritische massa groter wordt, komt er meer plaats voor bijpassende horecagelegenheden. De rol van horeca in M4H wordt niet alleen gezien als voornamelijk ondersteunend aan de bedrijfsactiviteiten, maar ook complementair aan het slagen van het gewenste doel uit de visie en strategie. Dit is dan ook de reden dat horeca-inrichtingen die vrijgesteld zijn van de vergunningplicht niet zijn toegestaan in M4H.

Het Keilekwartier - alwaar de projectlocatie is gelegen - is een gebied waar naast tijdelijke horeca-initiatieven ook geanticipeerd wordt op meer permanente gelegenheden. Het is een gebied waar de komende jaren verschillende (her)ontwikkelingen zullen plaatsvinden waarbij horeca als belangrijk onderdeel wordt gezien van deze ontwikkelingen. Als gewenste nieuwe ontwikkelingen zijn benoemd:

- ontwikkelen van een categorie 2 horeca-inrichting in de panden Keileweg 14 en 18, waarbij activiteiten 15, 16, 17 en 18 zijn uitgesloten;
- ontwikkelen van een categorie 2 horeca-inrichting in de plint van het pand aan de Keileweg 26 (Kunst & Complex);
- ontwikkelen van een categorie 2 horeca-inrichting in het pand aan de Keilestraat 39 (Katoenveem), waarbij activiteiten 15, 16, 17 en 18 zijn uitgesloten;
- in het pand Keileweg 10 mag worden uitgebreid met activiteit 1 en 2.

De in dit gebied gewenste horecavoorzieningen zijn dus met name de lichte en gemiddelde horeca. Zwaardere horeca wordt hier niet voorzien.

Voor wat betreft de horecavoorzieningen die bij het tijdelijke Pop-Up Theater worden gerealiseerd zijn er vooralsnog twee opties. Beide opties gaan uit van horecavoorzieningen die uitsluitend voor bezoekers van de musical zijn bedoeld en dus niet voor 'externe' bezoekers. De twee opties zijn:

1. Uitsluitend een bar in de foyer

De voorstelling kent geen pauze. Daarom is het alleen mogelijk voorafgaand aan de voorstelling een drankje te nuttigen en na afloop. Er zijn maximaal 1.650 bezoekers per voorstelling aanwezig (bij volledige bezetting). Er wordt voor het bepalen van de omvang van de bar ervan uitgegaan dat 75% van de bezoekers één of twee keer gebruikt maakt van de bar.

2. Een bar in de foyer en een restaurant

Bij deze optie wordt, naast de bar in de foyer, ook een restaurant van 400 m<sup>2</sup> gerealiseerd langs de Keileweg (in twee bouwlagen van 200 m<sup>2</sup>). Dit restaurant is uitsluitend bestemd voor bezoekers van de voorstelling en dus niet voor 'externe' bezoekers of passanten.

Beide voorzieningen (bar en restaurant) betreffen tijdelijke voorzieningen (evenals het theater) en kunnen daardoor niet worden gezien als permanente horecavormen. Qua zwaarte van horeca sluit dit aan bij de categorie 1 zoals toegestaan in dit gebied.

Naast deze bar en/of dit restaurant voor de bezoekers zal er nog een 'bedrijfsrestaurant' wordt ingericht met een oppervlakte van circa 180 m<sup>2</sup>. Dit bedrijfsrestaurant is uitsluitend voor de medewerkers/artiesten bestemd en heeft derhalve geen horecafunctie voor derden.



### 3 Gebiedsbeschrijving

#### **Onderdeel M4H-gebied**

De projectlocatie is gelegen aan de Keileweg en maakt deel uit van het M4H-gebied ('Merwe-Vierhaven'). Het is een bedrijventerrein dat gekenmerkt wordt door kleinere havens (de IJsselhaven, Lekhaven, Keilehaven en Koushaven) en de grotere Merwehaven. De havens zijn tussen 1910 en 1932 aangelegd. Het totale gebied is ongeveer 2.000 ha groot. De havens hebben voornamelijk gediend als stukgoed- en fruithavens. Op het aangrenzende bedrijventerrein was naast de fruit- en sappenindustrie ook zware industrie aanwezig, zoals de Ferro-fabriek, een elektriciteitscentrale en een gasfabriek. De zware industrie is uit het gebied vertrokken, de fruit- en sappenbedrijven zijn nog wel aanwezig.



*Luchtfoto met de projectlocatie binnen de rode omlijning*

In de huidige situatie is dit havengebied nog overwegend in gebruik als bedrijventerrein waarbij de nadruk ligt op de opslag, overslag en bewerking van groente, fruit en sap. Geleidelijk aan is het gebied echter aan het transformeren. Op diverse locaties ontstaan werkplaatsen en ateliers en andere niet bedrijfsfuncties zoals horeca en een bouwmarkt.

Het is de bedoeling dat het gebied de komende tijd verder transformeert naar een gemengd woon-werkgebied waarbij de nadruk ligt op maakindustrie en creatieve sector. Het sleutelbegrip hierbij is Next Economy: een economie die streeft naar circulariteit, mogelijk gemaakt door digitalisering. Innovatie is een cruciale en blijvende component van deze nieuwe economie. De transitie is noodzakelijk voor de haven én de stad, vanwege het klimaat, en omdat de huidige industrie (die nog veelal op fossiele grondstoffen is gebaseerd) en de bijbehorende werkgelegenheid onder druk staan.

Onderdeel van de nieuwe economie is de terugkeer van de maakindustrie naar de regio, in een nieuwe vorm. Deze innovatieve maakindustrie is gespecialiseerd en flexibel georganiseerd. Digitalisering en robotisering maken dat mogelijk.



### **Projectlocatie**

De Keileweg is een zijweg van de Vierhavensstraat in het bedrijvenpark Nieuw-Mathenesse nabij de Nieuwe Maas in de Rotterdamse wijk Delfshaven. De projectlocatie is thans deels in gebruik als opslagplaats voor bulkgoederen en is deels braakliggend. De locatie is grotendeels van de openbare weg afgesloten door middel van een hekwerk.



*Foto's projectlocatie vanaf de Keileweg*

De Keileweg wordt gekenmerkt door industrieterreinen aan weerszijden van de weg met - met name aan de noordzijde - verouderde industriële bebouwing, die met hoofdzakelijk wordt gebruikt voor op- en overslag van goederen. Daarnaast wordt een aantal oude industriële gebouwen thans gebruikt als kunstatelier/-centrum, beursgebouw of kantoor. De ruimtelijk-stedenbouwkundige uitstraling van het gebied is sterk verouderd en behoeft nadrukkelijk opwaardering. Dit zal gaan gebeuren in het kader van de herstructurering van het gehele M4H-gebied. Ten zuiden van de projectlocatie is de Keilehaven gelegen, die in verbinding staat met de Nieuwe Maas. Ten oosten en ten westen van de projectlocatie is enige bedrijfsbebouwing aanwezig van omliggende bedrijven.

### **Verkeer**

De projectlocatie is redelijk tot goed bereikbaar voor alle modaliteiten. In het navolgende is de bereikbaarheid per modaliteit aangegeven.

#### **Auto**

De locatie is goed ontsloten per auto. Vanaf de Ring Rotterdam is de projectlocatie goed bereikbaar vanuit alle 'windstreken', te weten:

- vanuit het noorden: via de A4 en/of de A20, afslag Delfshaven;
- vanuit het oosten: vanaf de A15 of A12 via de A20, afslag Delfshaven;
- vanuit het zuiden: via de A29 en de Maastunnel of vanaf A16 naar de A20, afslag Delfshaven;
- vanuit het westen: via de A20, afslag Delfshaven.





#### *Parkeren*

De bezoekers per auto kunnen parkeren in de Europoint-garage (Marconistraat, op circa 600 meter van de projectlocatie) of de Parkboulevard-garage (Vierhavensstraat, op circa 550 meter van de projectlocatie) of (eventueel, na accordering Havenbedrijf) de Werkplaats van het Havenbedrijf (Galileistraat, op circa 750 meter van de projectlocatie).

#### *Openbaar vervoer*

Met het openbaar vervoer kan men via het metro/busstation Marconiplein (12 minuten lopen van de projectlocatie) de locatie bereiken. Ook kan dat via het metro/tram/busstation Delfshaven, maar dit is een stuk verder lopen van de projectlocatie. Qua openbaar vervoer is de projectlocatie redelijk tot goed bereikbaar, wel rekening houdend met een loopafstand van 12 minuten tot de dichtstbijzijnde OV-halte.

#### *Fietsers/voetgangers*

De projectlocatie is goed bereikbaar met de fiets. Vanuit de Vierhavensstraat loopt het (grotendeels tweezijdige) fietspad tot aan de projectlocatie. Ook voor voetgangers is de locatie goed bereikbaar.



## 4 Planbeschrijving

### 4.1 Spektakel-musical 40-45

#### *De musical*

In het te realiseren tijdelijke Pop-Up Theater wordt één specifieke voorstelling opgevoerd, namelijk de spektakel-musical '40-45'. Het verhaal van deze musical speelt zich af in Rotterdam handelt over de gevolgen van de Tweede Wereldoorlog voor gezinnen en de invloed daarvan op de relaties tussen familieleden onderling. De spektakelmusical '40-45' biedt het publiek behalve een aangrijpend verhaal en meeslepende muziek ook een bijzondere theatrale ervaring. In het speciaal gebouwde theater wordt gebruikt gemaakt van rijdende tribunes, waardoor het perspectief van de theaterbezoeker keer op keer verandert. Er wordt ook geen muziek gespeeld; alle bezoekers krijgen een koptelefoon waarmee zij de voorstelling kunnen volgen.

De beoogde duur van de voorstelling is vijf jaar, maar een verlenging behoort tot de mogelijkheden. Een en ander is afhankelijk van het succes van de voorstelling, maar ook van de voortgang van de andere ruimtelijke ontwikkelingen in het M4H-gebied. De theatervoorstellingen zullen worden geproduceerd door het bedrijf Medialane in samenwerking met het Belgische Studio100. Het laatstgenoemde bedrijf voert deze musical al sinds 2018 met groot succes op in België (in de plaats Puurs); de musical '40-45' is de meest succesvolle voorstelling tot nu toe die alle bezoekersrecords van musicals in België heeft verbroken. Net als in België zal de musical '40-45' in Nederland uitsluitend op één locatie worden uitgevoerd.

Deze musical kan niet in een regulier theater worden uitgevoerd. Daarvoor ontbreekt de ruimte voor onder meer het decor en de technische voorzieningen waaronder een railaanleg die zorgt voor het rondrijden van de tribunes gedurende de voorstelling. Voor deze musical is een groot terrein noodzakelijk waarop alle voorzieningen een plaats kunnen vinden. Uiteindelijk is gekozen voor deze locatie aan de Keileweg omdat deze voldoende ruimte biedt en de komende jaren nog niet herontwikkeld zal worden.

#### *De frequentie van de voorstellingen*

De voorstelling van de Musical 40-45' duurt 2 uur en 15 minuten en wordt zonder pauze uitgevoerd. De uitvoering is vijf dagen per week (niet op maandagen en dinsdagen) op basis van het volgende speelschema:

| Weekdag   | Type voorstellingen | Voorstelling    |
|-----------|---------------------|-----------------|
| Maandag   | - geen              | n.v.t.          |
| Dinsdag   | - geen              | n.v.t.          |
| Woensdag  | - avondvoorstelling | 20.30-22.45 uur |
| Donderdag | - avondvoorstelling | 20.30-22.45 uur |
| Vrijdag   | - avondvoorstelling | 20.30-22.45 uur |
| Zaterdag  | - matinee           | 15.00-17.15 uur |
|           | - avondvoorstelling | 19.30-21.45 uur |
| Zondag    | - vroege matinee    | 12.00-14.15 uur |
|           | - matinee           | 16.00-18.15 uur |

In totaal wordt de voorstelling derhalve zeven keer per week uitgevoerd. De bezoekers zijn anderhalf uur voor aanvang van de voorstelling welkom (deur open).

### 4.2 Spin-off voor de stad

Grote musicals geven een spin-off in toeristische en economische zin. Een musical die op één plaats speelt trekt bezoekers vanuit het hele land. Het publiek ziet het bezoek aan het theater als een uitje,





vergelijkbaar bij een weekendje weg. De laatste jaren is er een trend waar te nemen dat als men naar een grote voorstelling gaat, men er ook meer van maakt. Dat uit zich in dat mensen de goede plaatsen boeken, gemakkelijk iets erbij boeken (zoals een overnachting en/of een diner) maar ook vaak samen met vrienden gaan om er een tweedaags uitje of weekendje van te maken.

Uit onderzoek (Cultuursector Merkenonderzoek) blijkt dat elke euro die voor de entree van een voorstelling wordt betaald – of het nu voor een tentoonstelling of musical is of voor een concert – met 2,5 kunt vermenigvuldigen om de spin-off voor de stad te bepalen. Mensen gaan een hapje eten in de stad, winkelen, maken gebruik van het openbaar vervoer, enzovoort. Die factor van 2,5 is enorm en het maakt niet uit of het om een groot of klein cultuurhuis gaat, binnen of buiten de Randstad. Hier komt nog bij dat de gemiddelde Nederlandse cultuurorganisatie een 8,3 krijgt als waardering van hun bezoekers. Voor 54 procent van de bezoekers draagt de cultuurinstelling bij aan het woonplezier dat zij ervaren in hun stad, en tweederde van de bezoekers reist speciaal naar een andere stad voor een culturele organisatie. De baten zijn hiermee veel hoger dan de kosten voor cultuur.

Er is een aantal goede voorbeelden van dit type voorzieningen in Nederland. Een bekend voorbeeld is het Circustheater in Scheveningen. Het betreft hier weliswaar een permanent theater maar het geeft een goed beeld welke spin-off een theater heeft dat unieke voorstellingen kan aanbieden. Veel voorzieningen in direct omgeving van het Circustheater zijn geheel of gedeeltelijk georiënteerd op bezoekers van de musicals. Uit onderzoek van de gemeente Den Haag blijkt dat de bestedingen bij een bezoek aan een musical voor 50 procent ten goede komt aan het Circustheater (en daarmee in de culturele sector). Van de overige bestedingen slaat de helft (25 procent van de totale bestedingen) neer in de horeca (vooraftgaand aan het podiumbezoek of na afloop) en de resterende 25 procent wordt besteed in de detailhandel.

Een ander voorbeeld is de musical 'Soldaat van Oranje' die in een theater in een hangaar in Katwijk wordt opgevoerd. Onderzocht is dat een derde deel van het publiek van Soldaat van Oranje het bezoek aan de voorstelling uitbreidt met een diner vooraf of een hotelnacht na de voorstelling. Het bezoek aan de stad/regio wordt verlengd. Bij Soldaat van Oranje zijn die bezoeken verspreid over Katwijk, Noordwijk en Leiden.

#### *Rotterdam: Musical 40-45*

Aanvullend op deze voorbeelden heeft de musical '40-45' voor Rotterdam nog iets extra's: het verhaal gaat over Rotterdam. Vanuit de musical zelf is dus al meer aanleiding om een bezoekje aan Rotterdam te brengen. Via 'voorpret'-mails en nazorgmails zal bijvoorbeeld aandacht worden besteed aan het kunnen maken van een stadswandeling langs de brandgrens, het bezoeken van een tentoonstelling of andere highlights van de stad.

Medialane heeft de volgende aannames gemaakt voor de musical '40-45' in Rotterdam. Van alle bezoekers komt 15% uit Rotterdam zelf. Deze overnachten niet in een hotel en gebruiken geen maaltijd in een restaurant.

Voor de overige 85% van de bezoekers is de volgende verdeling gemaakt:

- 50% komt van buiten de stad;
- 10% hiervan overnacht in de stad;
- 25% hiervan gebruikt een maaltijd (in het theater of daarbuiten).

In aantallen betekent dit:

|                                         |                              |
|-----------------------------------------|------------------------------|
| Bezoekers per jaar o.b.v. 65% bezetting | : 390.390, afgerond 400.000; |
| 50% van buiten regio                    | : 200.000;                   |
| 10% overnacht                           | : 20.000 overnachtingen;     |
| 25% gebruikt maaltijd                   | : 50.000 couverts.           |



### 4.3 Bouwplan

Het Pop-Up Theater dat zal worden gerealiseerd is een tijdelijk theater, dat minimaal vijf jaar in bedrijf zal blijven op deze locatie. Na afloop van de voorstellingsperiode zal het Pop-Up Theater weer worden ontmanteld, zodat de gronden beschikbaar komen voor de ontwikkeling van het M4H-gebied.

#### **Tenten**

**P.M. (AMA GROUP)**

#### **Horeca**

Voor wat betreft de horecavoorzieningen die bij het tijdelijke Pop-Up Theater worden gerealiseerd zijn er vooralsnog twee opties. Beide opties gaan uit van horecavoorzieningen die uitsluitend voor bezoekers van de musical zijn bedoeld en dus niet voor 'externe' bezoekers. De twee opties zijn:

1. Uitsluitend een bar in de foyer  
De voorstelling kent geen pauze. Daarom is het alleen mogelijk voorafgaand aan de voorstelling een drankje te nuttigen en na afloop. Er zijn maximaal 1.650 bezoekers per voorstelling aanwezig. Er wordt voor het bepalen van de omvang van de bar ervan uitgegaan dat 75% van de bezoekers één of twee keer gebruikt maakt van de bar.
2. Een bar in de foyer en een restaurant  
Bij deze optie wordt, naast de bar in de foyer, ook een restaurant van 400 m<sup>2</sup> gerealiseerd langs de Keileweg (in twee bouwlagen van 200 m<sup>2</sup>). Dit restaurant is uitsluitend bestemd voor bezoekers van de voorstelling en dus niet voor 'externe' bezoekers of passanten.

Beide voorzieningen (bar en restaurant) betreffen tijdelijke voorzieningen (evenals het theater) en kunnen daardoor niet worden gezien als permanente horecavormen. Qua zwaarte van horeca sluit dit aan bij de categorie 1 zoals toegestaan in dit gebied.

Naast deze bar en/of dit restaurant voor de bezoekers zal er nog een 'bedrijfsrestaurant' wordt ingericht met een oppervlakte van circa 180 m<sup>2</sup>. Dit bedrijfsrestaurant is uitsluitend voor de medewerkers/artiesten bestemd en heeft derhalve geen horecafunctie voor derden.

### 4.4 Verkeer en parkeren

#### **Verkeer**

Bij de bepaling van de effecten van de ontwikkeling op het verkeer dient inzicht te worden gegeven in de verkeersstromen van bezoekers, personeel en de crew/cast van de musical. In het navolgende zijn de kenmerken van deze stromen aangegeven.

#### Bezoekers

Medialane zal een mobiliteitsplan opstellen om een beeld te krijgen van de verkeersstromen als gevolg van het Pop-Up Theater en om de af- en aanrijdende bezoekersstromen in goede banen te leiden. Als basis hiervoor dient duidelijk te zijn wat de verwachte bezoekersstroom is en met welke modaliteiten deze mensen reizen.

Uitgaande van een gemiddelde bezetting van 80% per voorstelling (80% van 1.650 = 1.320 bezoekers) ziet de verwachte verdeling in modaliteiten per voorstelling er als volgt uit:



| Herkomst (1.320 bezoekers) | Aantal       | Modaliteit                     | Gemiddeld per auto           | Aantal auto's |
|----------------------------|--------------|--------------------------------|------------------------------|---------------|
| 50% uit stad of regio      | 660          | waarvan:                       |                              |               |
|                            |              | 75% met OV/fiets/te voet → 495 |                              |               |
|                            |              | 25% per auto → 165             | 2 personen per auto          | 82,5          |
| 50% buiten stad of regio   | 660          | waarvan:                       |                              |               |
|                            |              | 50% met OV/fiets/te voet → 330 |                              |               |
|                            |              | 50% per auto → 330             | 2,5 personen per auto        | 132           |
| <b>Totaal</b>              | <b>1.320</b> |                                | <b>Auto's/voorstelling →</b> | <b>214,5</b>  |

In totaal worden er derhalve 214,5 auto's verwacht per voorstelling.

Gelet op de aanvangstijden van de voorstelling kunnen de volgende 'piekmomenten' worden aangegeven als het gaat om de aankomst en het vertrek van de auto's:

| Weekdag   | Type voorstellingen | Voorstelling | Deur open | Piek inloop | Piek uitloop |
|-----------|---------------------|--------------|-----------|-------------|--------------|
| Maandag   | - geen              | ---          | ---       | ---         | ---          |
| Dinsdag   | - geen              | ---          | ---       | ---         | ---          |
| Woensdag  | - avondvoorstelling | 20.30-22.45  | 19.00     | 19.45-20.15 | 23.00-23.15  |
| Donderdag | - avondvoorstelling | 20.30-22.45  | 19.00     | 19.45-20.15 | 23.00-23.15  |
| Vrijdag   | - avondvoorstelling | 20.30-22.45  | 19.00     | 19.45-20.15 | 23.00-23.15  |
| Zaterdag  | - matinee           | 15.00-17.15  | 13.30     | 14.15-14.45 | 17.30-17.45  |
|           | - avondvoorstelling | 19.30-21.45  | 18.00     | 18.45-19.15 | 22.00-22.15  |
| Zondag    | - vroege matinee    | 12.00-14.15  | 10.30     | 11.15-11.45 | 14.30-14.45  |
|           | - matinee           | 16.00-18.15  | 14.30     | 15.15-15.45 | 18.30-18.45  |

Van de bezoekers van buiten de stad of regio wordt aangenomen dat 25% (dus 25% van 660 = 165 bezoekers) vooraf gaat eten in het restaurant van het Pop-Up Theater of elders in de stad. Bij een bezetting van 2,5 personen per auto betekent dit dat er 66 auto's eerder naar Rotterdam komen, waardoor deze niet gedurende het 'piekmoment' van aankomst arriveren. Dit verlaagt de piek van aankomende auto's met 66, waardoor de piek van de auto's 148,5 bedraagt (214,5 -/- 66).

#### Cast/crew musical en personeel

De initiatiefnemer gaat uit van 125 mensen aan personeel, inclusief de cast van de musical, horecapersoneel, ontvangstteams en technische ondersteuning.

**P.M. Komt personeel elke dag of verblijft het in de stad? Welke modaliteit?**

#### Parkeren

De bezoekers per auto parkeren in de Europoint-garage of de Parkboulevard-garage of eventueel de Werkplaats van het Havenbedrijf.

**P.M. Mobiliteitsplan (Medialane)**

**→ waarin o.a. versterken OV-gebruik door shuttlebus, deelmobiliteit enz.)**



## 5 Omgevingsaspecten

In dit hoofdstuk worden de diverse relevante omgevingsaspecten aangehaald en wordt aangegeven hoe daar in het voorliggende plan mee is omgegaan. Voor de meeste aspecten heeft onderzoek plaatsgevonden om de gevolgen voor het woon- en leefklimaat duidelijk in beeld te kunnen brengen. Deze onderzoeken zijn als separate bijlage bij deze ruimtelijke onderbouwing gevoegd.

### 5.1 Geluid

Bij het ontwikkelen van een ruimtelijk plan is het belangrijk rekening te houden met geluidbronnen en de mogelijke hinder of overlast daarvan voor mensen. De beoordeling van het aspect geluid vindt zijn grondslag vooral in de Wet geluidhinder maar daarnaast ook in de Wet ruimtelijke ordening wanneer het gaat om de beoordeling of er sprake is van een goed woon- en leefklimaat. Het aspect geluid kent voor een aantal functies in combinatie met een aantal typen geluidbronnen een wettelijk kader dat van belang is bij het opstellen van ruimtelijke plannen. Zo zijn in de Wet geluidhinder voor woningen en andere geluidgevoelige functies grenswaarden opgenomen voor industrielawaai, wegverkeerlawaai en spoorweglawaai. Voor andere geluidbronnen bestaan geen wettelijke kaders. Andere geluidbronnen kunnen wel noodzaken tot een aanvullende beoordeling van het aspect geluid in het kader van een 'goede ruimtelijke ordening'.

#### *Projectlocatie*

Omdat het beoogde Pop-Up Theater geen geluidgevoelige functie is conform artikel 1.2 van het Besluit geluidhinder valt deze functie niet onder Wet geluidhinder. Een onderzoek op basis van deze wet is daardoor niet aan de orde.

### 5.2 Milieuzonering

In het kader van een 'goede ruimtelijke ordening' is de mogelijke bedrijfshinder vanwege het Pop-Up Theater naar bestaande, omliggende woningen of andere gevoelige functies inzichtelijk gemaakt. Ten behoeve van de milieuhygiënische afweging is aansluiting gezocht bij de VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' (2009). De resultaten van de uitgevoerde analyse zijn in het navolgende weergegeven.

#### *Projectlocatie*

WSP, '..... (separate bijlage 1)



### 5.3 Water

#### ***Legger en Keur Waterschap Delfland***

De projectlocatie valt qua waterbeheeraangelegenheden onder het Hoogheemraadschap van Delfland. Om te bepalen waar de verschillende keurbepalingen en algemene regels gelden is de legger van belang. In de legger worden de waterstaatswerken en de daaraan grenzende zones zoals de beschermingszone en het profiel van vrije ruimte aangegeven. Binnen de in de legger aangegeven zones zijn de bepalingen uit de keur van toepassing. Daarbij wordt in de legger de ligging, vorm, afmeting en constructie van de waterstaatswerken aangegeven en is aangewezen wie onderhoudsplichtige van een waterstaatswerk is.

#### ***Projectlocatie***

Op de Legger is de projectlocatie gelegen binnen de gebiedsaanduiding 'beschermingszone'. Volgens de bepalingen in de Keur is dit *'een aan een waterstaatswerk grenzende zone, waarin ter bescherming van dat werk voorschriften en beperkingen kunnen gelden'*. De beschermingszone (van rivierdijk van de Delflandsedijk) heeft als doel de bescherming van en/of het uitvoeren van onderhoudswerkzaamheden van het waterstaatswerk. Ten aanzien van deze beschermingszone zijn alleen bepalingen ten aanzien van (buitengewoon) onderhoud opgenomen.

Voor de gronden die deel uitmaken van een beschermingszone voor een waterstaatswerk (i.c. de Delflandsedijk) geldt dat het verboden is zonder vergunning van het bestuur van het Hoogheemraadschap gebruik te maken van een waterstaatswerk of bijbehorende beschermingszone door, anders dan in overeenstemming met de functie, daarin, daarop, daarboven, daarover of daaronder handelingen te verrichten, werken te behouden, vaste substanties of voorwerpen te laten staan, of te laten liggen, of de waterstand op een ander peil te brengen of houden dan het peil dat in het peilbesluit is vastgesteld. Er dient voor deze ontwikkeling in de beschermingszone derhalve overleg plaats te vinden met het Hoogheemraadschap, waarbij tevens een vergunningplicht geldt.

#### ***Watertoets***

De watertoets is een procesinstrument dat als doel heeft te komen tot een betere inbreng van wateraspecten in ruimtelijke plannen en besluiten. De kern bestaat uit een set van procedure-afspraken, vormvereisten en inhoudelijke aandachtspunten en wordt toegepast binnen de bestaande procedures en regelgeving. Voor initiatiefnemers van ruimtelijke plannen en besluiten, met name gemeenten en waterschappen, is het van belang om te weten dat de provincie toeziet of in ruimtelijke plannen en besluiten aan de watertoets gevolg wordt en is gegeven. De watertoets is van toepassing op bestemmingsplannen en omgevingsvergunningen. Door het Hoogheemraadschap is een 'Handreiking watertoets voor gemeenten' beschikbaar gesteld, waarin de belangrijkste uitgangspunten bij de beoordeling van ruimtelijke plannen zijn beschreven.

#### ***Projectlocatie***

***WSP, 'Watertoets' (separate bijlage 2)***

### 5.4 Bodem

Voorafgaand aan het volgen van een ruimtelijke procedure dient te worden nagegaan of de aanwezige bodemkwaliteit past bij het huidige of toekomstige gebruik. Het belangrijkste uitgangspunt hierbij is dat eventueel aanwezige bodemverontreinigingen geen onaanvaardbare risico's opleveren voor de gebruikers van de bodem en dat de bodemkwaliteit niet verslechtert door grondverzet.



*Projectlocatie*

Op deze locatie hebben bodemonderzoeken plaatsgevonden die hebben geleid tot een saneringsplan en een daadwerkelijke sanering van de bodem. Er was op deze locatie sprake van een saneringssituatie van een vervuiling met minerale olie en vluchtige aromatische koolwaterstoffen. Ook was sprake van een diffuse verontreiniging. Deze verontreinigingen zijn op basis van een bodemsaneringsplan gesaneerd. In separate bijlage 3a is het evaluatieverslag van de sanering opgenomen en in separate bijlage 3b de beschikking van de gemeente Rotterdam van september 2011. In het verslag is opgenomen dat de verontreiniging met minerale olie en vluchtige koolwaterstoffen is ontgraven en afgevoerd naar een erkende verwerkingsinrichting. De diffuse verontreiniging is gesaneerd door middel van isolatie. Na de sloop van opstallen is een verhardingslaag van 0,30 meter aangebracht, bestaande uit tijdens de sloop vrijgekomen gebroken puin.

In de beschikking is aangegeven dat de uitgevoerde bodemsanering voldoet aan de daarvoor geldende eisen.

Ten behoeve van de tijdelijke bebouwing van het Pop-Up Theater is het afschrappen van de huidige toplaag (asfalt) voldoende. Indien de verharding intact blijft is er geen risico op contact met de onderliggende bodem. Daarmee kan de beoogde functie op een veilige manier ten aanzien van de milieuhygiënische bodemkwaliteit worden ontwikkeld.

## 5.5 Ecologie en stikstof

Conform de Wet natuurbescherming (Wn) bepalen de provincies wat wel en niet mag in de natuur en zorgen zij voor vergunningen en ontheffingen. In de Wn wordt onderscheid gemaakt in soortenbescherming (flora en fauna) en gebiedsbescherming (natuurgebieden). In het kader van de planologische afwegingen ten aanzien van deze omgevingsvergunning is een quickscan natuurwaarden uitgevoerd om te bepalen of de beoogde ontwikkelingen invloed hebben op omliggende natuurgebieden en/of beschermde flora en faunasoorten in het geding kunnen zijn bij de uitvoering van de op basis van het voorliggende bouwplan.

### ***Soortenbescherming: quickscan natuurwaarden***

Om te kunnen bepalen of er in een te ontwikkelen gebied (habitats van) beschermde plant- en diersoorten aanwezig zijn wordt, voorafgaand aan een ruimtelijke ontwikkeling een quickscan flora en fauna uitgevoerd. Mocht uit deze quickscan blijken dat er geen (habitats van) beschermde flora- en fauna aanwezig zijn dan is daarmee aan de onderzoeksplicht voldaan. Is er naar aanleiding van deze quickscan wel sprake van aanwezigheid of vermoeden van voorkomen van (habitats van) beschermde plant- en diersoorten dan dient in veel gevallen een vervolgonderzoek hierover meer duidelijkheid te verschaffen. In deze casus is met name de soortenbescherming relevant in verband met het gebruik van een leegstaand gebouwdeel en de in pandige verbouwing die gaan plaatsvinden.

*Projectlocatie*

***Quickscanonderzoek ecologische waarden (separate bijlage 4)***

### ***Gebiedsbescherming: stikstofdepositie Natura2000-gebieden***

Daarnaast is de stikstofdepositie als gevolg van dit plan berekend in de gebruiksfase. Het doel van het stikstofdepositie-onderzoek is het beoordelen of de toekomstige activiteiten die mogelijk worden op basis van de planologische situatie mogelijk significante gevolgen heeft op kwalificerende natuurwaarden in nabij gelegen Natura 2000-gebieden én of het op basis van de stikstofdepositie noodzakelijk is een passende beoordeling op te stellen. Het onderzoek is uitgevoerd overeenkomstig de bepalingen in de Aerialrichtlijnen.





*Projectlocatie***WSP, Onderzoek stikstofdepositie (separate bijlage 5)**

Voor de gebruiksfase van het Pop-Up Theater is berekend dat de stikstofemissie als gevolg van de verkeersaantrekkende werking van het plan niet leidt tot een toename van de stikstofdepositie op relevante nabijgelegen Natura 2000-gebieden.

**5.6 Luchtkwaliteit**

In hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer is titel 2 luchtkwaliteitseisen opgenomen (ook 'Wet luchtkwaliteit' genoemd). Gelijktijdig zijn de volgende besluiten en regelingen van kracht geworden: het besluit 'Niet in betekenende mate' (NIBM), de regeling 'Niet in betekenende mate' (NIBM), de regeling 'Beoordeling luchtkwaliteit 2007' en de regeling 'Projectsaldering luchtkwaliteit 2007'. Deze wet- en regelgeving omvat maatregelen om zowel de uitstoot van schadelijke stoffen te beperken en te voorkomen dat mensen langdurig worden blootgesteld aan verontreiniging.

*Besluit gevoelige bestemmingen*

Conform artikel 5.16a van de 'Wet luchtkwaliteit' kunnen bij Algemene Maatregel van Bestuur nog nadere regels worden gesteld om te voorkomen dat bij een (dreigende) overschrijding van één of meerdere grenswaarde(n) projecten doorgang vinden die ertoe leiden dat het aantal blootgesteld met een verhoogde gevoeligheid toeneemt. Dit Besluit gevoelige bestemmingen (luchtkwaliteitseisen) beperkt de mogelijkheden om ruimtelijke ontwikkelingen uit te voeren in overschrijdingssituaties voor zogenaamde 'gevoelige bestemmingen'. Tot die gevoelige bestemmingen worden scholen, kinderopvang en bejaarden-, verpleeg- of verzorgingshuizen gerekend. Het voorliggende plan behoort niet tot deze gevoelige bestemmingen, waardoor het Besluit gevoelige bestemmingen op dit bouwplan niet van toepassing is.

*Niet in betekenende mate (NIBM)*

In de algemene maatregel van bestuur 'Niet in betekenende mate' (Besluit NIBM) en de ministeriële regeling NIBM (Regeling NIBM) zijn de uitvoeringsregels vastgelegd die betrekking hebben op het begrip NIBM. Het begrip 'niet in betekenende mate' is gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor NO<sub>2</sub> en PM<sub>10</sub>. In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) opgenomen die niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze gevallen kunnen zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Concreet houdt dit in dat bijvoorbeeld ontwikkelingen kleiner dan of gelijk aan 1.500 woningen bij minimaal één ontsluitingsweg en 3.000 woningen bij minimaal twee ontsluitingswegen niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtkwaliteit. Ook voor andere ruimtelijke initiatieven is aangegeven wanneer deze niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtkwaliteit. Nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen dienen te voldoen aan het geschetste luchtkwaliteitskader.

*Projectlocatie*Bestaande situatie luchtkwaliteit plangebied

Uit de monitoringstool van het NSL (Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit, Atlas voor de Leefomgeving) volgt dat de concentratie stikstofdioxide (NO<sub>2</sub>) ter plaatse van de projectlocatie 15-20 µg/m<sup>3</sup> bedraagt en de concentratie fijnstof (PM<sub>10</sub>) eveneens 10-15 µg/m<sup>3</sup> bedraagt (bron cijfers: Atlas voor de Leefomgeving, november 2021). Beide waarden liggen daarmee lager dan de grenswaarden die voor deze stoffen zijn vastgesteld (voor beide 40 µg/m<sup>3</sup>). Hiermee kan geconcludeerd worden dat er geen belemmeringen zijn voor wat betreft de actuele luchtkwaliteit in de omgeving van het plangebied.



Bijdrage aan de luchtkwaliteit als gevolg van dit plan

De bijdrage als gevolg van dit bouwplan aan de luchtkwaliteit kan worden berekend met de zogenaamde NIBM-tool. Daarbij is uitgegaan van een 'worst case'-scenario, alsof er nu geen bebouwing/functies op de locatie aanwezig zijn én alsof elke voorstelling volledig is uitverkocht. Een belangrijke input bij de berekening is de verkeersaantrekkende werking van het plan.

*Bezoekers*

Bij het bepalen van de verkeersaantrekkende werking van de bezoekers van het theater is in paragraaf 4.4 uitgegaan van 214,5 auto's per voorstelling (oftewel 429 verkeersbewegingen voor de modaliteit auto). Daarbij was uitgegaan van een bezoekerspercentage van 80. Indien wordt uitgegaan van 'worst-case', dus 100% bezettingsgraad, dat dient het aantal van 429 verhoudingsgewijs te worden opgehoogd naar 536. ( $100/80 * 429$ ). Bij 7 voorstellingen per week (maandag en dinsdag geen voorstelling/woensdag, donderdag en vrijdag één voorstelling/zaterdag en zondag elk twee voorstellingen) is de verkeer aantrekkende werking gemiddeld elke dag van de week gelijk. Dit betekent per dag derhalve 536 verkeersbewegingen vanwege het theaterbezoek.

*Personeel en cast/crew*

De initiatiefnemer gaan uit van 125 personeelsleden (inclusief cast, horecapersoneel, ontvangstteams en technische ondersteuning). Wordt case wordt uitgegaan dat deze personeelsleden elke dag van voorstelling per auto op en neer rijden naar de locatie. Dit levert 250 verkeersbewegingen per dag op, gedurende vijf dagen (1.250); het weekdaggemiddelde (over 7 dagen) bedraagt in deze situatie 179 verkeersbewegingen ( $1.250/7$ ). Dit aantal is meegenomen bij de berekening.

In totaal is dus sprake van 715 ( $536 + 179$ ) verkeersbewegingen per auto per weekdag (gemiddelde).

*Vrachtwagens*

Daarnaast zal de locatie dagelijks door vrachtwagens worden aangedaan wegens bevoorrading van het restaurant/bedrijfskantine en het theater. Hiervoor wordt 1% van het totaal aantal verkeersbewegingen meegenomen. Dit betreft derhalve circa 7 verkeersbewegingen per gemiddelde weekdag (circa 50 per week).

Resumerend wordt 'worst-case' uitgegaan van  $536 + 179$  verkeersbewegingen met de auto en 7 vrachtbewegingen per weekdag (in totaal 722). De bovenstaande gegevens zijn ingevoerd in de NIBM-tool 2021. Het resultaat is als volgt:

| <b>Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit</b> |                                       |      |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------|------|
| Jaar van planrealisatie                                                                                          |                                       | 2022 |
| Extra verkeer als gevolg van het plan                                                                            |                                       |      |
| Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)                                                                     |                                       | 722  |
| Aandeel vrachtverkeer                                                                                            |                                       | 1,0% |
| Maximale bijdrage extra verkeer                                                                                  | NO <sub>2</sub> in µg/m <sup>3</sup>  | 0,51 |
|                                                                                                                  | PM <sub>10</sub> in µg/m <sup>3</sup> | 0,12 |
| Grens voor "Niet In Betekende Mate" in µg/m <sup>3</sup>                                                         |                                       | 1,2  |
| <b>Conclusie</b>                                                                                                 |                                       |      |
| <b>De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekende mate; geen nader onderzoek nodig</b>                   |                                       |      |

Resultaat berekening NIBM-tool



Geconcludeerd kan worden dat de bijdrage als gevolg van dit plan niet in betekenende mate is en dat het aspect luchtkwaliteit geen belemmering vormt voor de realisatie van het plan.

## 5.7 Externe veiligheid

### ***Risicobenadering externe veiligheid***

Externe veiligheid gaat over het beheersen van de risico's voor de omgeving als gevolg van gebruik en opslag van gevaarlijke stoffen bij bedrijven, het vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg, het water, het spoor en door buisleidingen. De risicobenadering externe veiligheid kent twee begrippen om het risiconiveau van transport en aanwezigheid van gevaarlijke stoffen in relatie tot de omgeving aan te geven. Deze begrippen zijn het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR). Het PR is de kans per jaar dat een persoon, die zich continu en onbeschermd op een bepaalde plaats in de omgeving van een transportroute of inrichting bevindt, overlijdt door een ongeval met het transport van gevaarlijke stoffen op die route of binnen die inrichting. Plaatsen met een gelijk risico kunnen door zogenaamde risicocontouren op een kaart worden weergegeven. Voor nieuwe situaties is voor kwetsbare objecten (bijvoorbeeld woningen) de grenswaarde voor het PR gesteld op een niveau van  $10^{-6}$ /jr. Voor beperkt kwetsbare objecten (bijvoorbeeld bedrijven) is dit een richtwaarde. Het GR geeft aan wat de kans is op een ongeval met tien of meer dodelijke slachtoffers in de omgeving van de beschouwde transportroute of inrichting. Het aantal personen dat in de omgeving van de route of inrichting verblijft, bepaalt daardoor mede de hoogte van het GR.

### ***Wet- en regelgeving***

#### *Externe veiligheid risicovolle bedrijven*

Bij de beoordeling van de risico's voor de externe veiligheid worden de normen voor het PR en GR gehanteerd, zoals vastgelegd in het Besluit externe veiligheid voor inrichtingen (Bevi) en de bijbehorende Regeling externe veiligheid voor inrichtingen (Revi). Bij de besluitvorming dient het bevoegd gezag een verandering van het GR te verantwoorden. Het gebied waarbinnen de verantwoordingsplicht van toepassing is voor categoriale inrichtingen (zoals LPG tankstations) is wettelijk vastgelegd in het Revi.

#### *Transport van gevaarlijke stoffen*

Voor het transport van gevaarlijke stoffen over de weg, het spoor en het binnenwater is op 1 april 2015 de Wijzigingswet Wet vervoer gevaarlijke stoffen, enz. (Wet basisnet) in werking getreden. Deze bestaat uit drie onderdelen: spoor, weg en water. Het doel van het Basisnet is een duurzaam evenwicht tussen de belangen van het vervoer van gevaarlijke stoffen, het gebruik van de ruimte langs het Basisnet en een maatschappelijk aanvaardbaar veiligheidsniveau in de nabijheid van het Basisnet. Daarnaast is de Regeling basisnet van kracht geworden, waarin risicoplafonds voor het vervoer van gevaarlijke stoffen zijn opgenomen. Ruimtelijke ontwikkelingen moeten nu voldoen aan het Besluit externe veiligheid transport (Bevt). Tevens zijn bouwkundige voorschriften ingevoerd voor nieuwbouw in zogeheten PlasbrandAandachtsgebieden (PAG).

#### *Externe veiligheid buisleidingen*

In het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) en de bijbehorende Regeling externe veiligheid buisleidingen zijn in lijn met het Bevi normen gesteld aan het PR en het GR voor buisleidingen.

### ***Projectlocatie***

Middels de verlening van een omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan, waartoe de voorliggende ruimtelijke onderbouwing is opgesteld, wordt de realisatie en ingebruikneming van een Pop-Up Theater mogelijk gemaakt. Een theater is conform artikel 1 van het Bevi een kwetsbaar object. Een uiteenzetting van de risicobronnen die in de omgeving van de projectlocatie aanwezig zijn, is derhalve noodzakelijk.



Ten behoeve van deze analyse is een memo opgesteld (separate bijlage 5a) en een aanvullend onderzoek uitgevoerd naar de bedrijfssituaties van Broekman Project Services en Metaal Transport BV.

*Conclusies memo 'Toetsing Extern Risico M4H locatie Keileweg, Rotterdam (separate bijlage 5a)*

#### Plaatsgebonden risico

In de omgeving van de projectlocatie is een bestaande ondergrondse aardgastransportleiding aanwezig met het kenmerk W-521-03. De potentiële locatie bevindt zich binnen de 1%-letaliteitscontour. Bijgevolg is een Carolaberekening noodzakelijk waarbij het huidige groepsrisico ten opzichte van het groepsrisico inclusief het Pop-up theater wordt beschouwd.

#### Groepsrisico

Het Pop-Up Theater heeft een maximale capaciteit van 1.650 bezoekers en wordt ondersteund met maximaal 125 personeelsleden (crew, cast, horeca, gastontvangst, ondersteuning). De duur dat de personen in het Pop-up-theater aanwezig zijn (aantal uren per dag/voorstelling en aantal voorstellingen per jaar) verschilt per dag: de speeldagen zijn woensdag t/m zondag, met op (optioneel woensdag,) zaterdag en zondag een matinee voorstelling, dus maximaal 7 voorstellingen per week. De aanwezigheid kan globaal onderscheiden worden in de periode van 06.00 tot 18.00 uur en de periode van 18.00 tot 06.00 uur. Ten behoeve van de bepaling van het groepsrisico is voor de omgeving van deze potentiële locatie de populatiedata opgevraagd via de BAG-populatieservice.

Uit de Carola-risicoberekeningen van de aardgasleiding voor de nieuwe situatie blijkt dat in de nieuwe situatie, dus inclusief de populatie behorende bij het Pop-Up Theater, het berekende groepsrisico zich ruim onder de oriëntatiewaarde van het groepsrisico bevindt. De maximale berekende overschrijdingsfactor voor een leidingtracé in dit gebied is gelijk aan 0,013. De bestaande veiligheidssituatie, dus zonder Pop-Up Theater, is eveneens beschouwd in een afzonderlijke veiligheidstoetsing. Ook in dat geval is een maximale berekende overschrijdingsfactor eveneens aangetroffen van 0,013. Daar de maatgevende kilometer van de aardgasleiding zich ruim buiten het plangebied blijkt te bevinden. Geconcludeerd wordt daarom dat bij invulling van de projectlocatie middels een Pop-Up Theater de externe veiligheid in relatie tot de bestaande aardgastransportleiding in en rondom het plangebied blijft voldoen aan de gestelde eisen conform het Bevb.

#### **Aanvullend onderzoek (separate bijlage 5b)**

**P.M.**

Geconcludeerd kan worden dat het aspect externe veiligheid geen belemmering vormt voor de realisatie van het plan.

## **5.8 Geurhinder**

Een theater is geen geurhindergevoelig object. Toch willen initiatiefnemer en de gemeente inzicht krijgen in de specifieke geurhinder als gevolg van de bedrijfsactiviteiten van overslagbedrijf AVR (afvalverbranding).

**P.M. Gemeente zoekt vergunnings situatie nog verder uit.**

## **5.9 Archeologie**

De Erfgoedwet bevat de wet- en regelgeving voor het behoud en beheer van cultureel erfgoed in Nederland. Het betreft zowel het roerend als het onroerend erfgoed. Samen met de Omgevingswet, die naar verwachting in 2022 ingaat, maakt de Erfgoedwet een integrale bescherming van ons



cultureel erfgoed mogelijk. Bij het erfgoed wordt onderscheid gemaakt in cultuurhistorisch erfgoed en archeologisch erfgoed.

***Cultuurhistorisch erfgoed***

Op de projectlocatie is geen cultuurhistorisch erfgoed aanwezig.

***Archeologisch erfgoed***

Het uitgangspunt is dat archeologisch erfgoed (bovengronds en ondergronds) moet worden beschermd op de plaats waar het wordt aangetroffen. Als het niet mogelijk is de archeologische waarden te behouden en het bodemarchief verstoord raakt, moet de veroorzaker de kosten voor zijn rekening nemen die nodig zijn om de archeologische informatie die in de bodem ligt opgeslagen, veilig te stellen en de resultaten uit te werken.

Op de projectlocatie is geen sprake van een archeologische verwachtingswaarde. In de vigerende beheersverordening is ook geen archeologische dubbelbestemming opgenomen. Het aspect archeologie vormt daarmee geen belemmering voor het plan.



## 6 Uitvoerbaarheid

### 6.1 Economische uitvoerbaarheid

In het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is in artikel 6.2.1 een opsomming gegeven van de bouwplannen die worden beschouwd als bouwplan in de zin van artikel 6.12 Wro waarvoor een exploitatieplan dient te worden vastgesteld indien het kostenverhaal niet anderszins is geregeld (dat wil zeggen indien men geen anterieure privaatrechtelijke overeenkomst heeft kunnen sluiten met de ontwikkelende partij). In deze lijst is onder 6.2.1 sub b aangegeven dat het bouwen van een hoofdgebouw wordt gezien als een bouwplan. De theatertent c.a. wordt beschouwd als een hoofdgebouw.

Het voorliggende plan is derhalve een bouwplan in de zin van 6.12 Wro. Tussen de initiatiefnemer van het plan en de gemeente Rotterdam zal een anterieure overeenkomst worden gesloten waarin tevens het planschaderisico is afgedekt. Hiermee is het kostenverhaal anderszins geregeld.

### 6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

#### *Vooroverleg*

In het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is voorgeschreven (artikel 3.1.1) dat burgemeester en wethouders voorafgaand aan het in procedure brengen van bestemmingsplan overleg moeten plegen met de besturen van eventueel betrokken andere gemeenten, het waterschap, de provincie en met die diensten van het Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen die in het plan in het geding zijn. In artikel 6.18 van het Besluit omgevingsrecht is bepaald dat artikel 3.1.1 Bro ook van toepassing is op te verlenen omgevingsvergunningen met projectafwijakingsbesluit. De ruimtelijke onderbouwing is daartoe toegezonden aan de voor de gemeente Rotterdam vaste overlegpartners.

#### **P.M.**

#### *Procedure*

Op de voorbereiding van een omgevingsvergunning ex artikel 2.1 c / 2.12 eerste lid 1, onderdeel a, sub 3° Wabo is, conform het bepaalde in de Wabo (paragraaf 3.3) de uitgebreide procedure van toepassing, met dien verstande dat het ontwerpbesluit gedurende zes weken ter inzage ligt. Binnen zes maanden dient op de aanvraag omgevingsvergunning te zijn beslist waarbij de eenmalige mogelijkheid geboden wordt deze termijn met zes weken te verlengen.

Het ontwerp van deze omgevingsvergunning heeft vanaf .... (P.M.) gedurende zes weken voor eenieder ter inzage gelegen. Gedurende deze periode zijn .... (P.M.) zienswijzen ingediend. Deze zienswijzen hebben (P.M.) geleid tot aanpassing van de omgevingsvergunning.





## Bijlage verbeelding

