

Samenvatting en beantwoording van de zienswijzen

1. Reclamant 1

1.1 Maatgevende periode bezonningsstudie

Reclamant stelt dat de bezonningsstudie die in het kader van het ontwerpbestemmingsplan is uitgevoerd, is gebaseerd op onjuiste uitgangspunten. Met de Provenierswijk is afgesproken dat de maatgevende periode tussen 21 maart en 23 september is.

Reactie:

In het bezonningsonderzoek bij het ontwerpbestemmingsplan is foutief uitgegaan van de toetsingsdatum 21 september in plaats van 23 september. Zie W1.

Voorstel:

Wij stellen u voor de zienswijze gegrond te verklaren en in het bezonningsonderzoek de datum van 21 september te wijzigen naar 23 september.

1.2 Afspraak Provenierswijk bezonning

Reclamant stelt dat de bezonningsstudie die in het kader van het ontwerpbestemmingsplan geen rekening is gehouden met de afspraak dat maximaal één uur schaduw mag worden toegevoegd tot 13:00 uur en dat betekent geen extra schaduw in de middag (vanaf 13:00 uur).

Reactie:

De gemeente maakt een afweging of er sprake is van een goede ruimtelijke ordening op basis van een bezonningsonderzoek dat specifiek voor dit bestemmingsplan is uitgevoerd. Dit bestemmingsplan maakt drie nieuwe ontwikkelingen met hoogbouw mogelijk, op de locaties Delftseplein, Delftse Poort en het Unilevergebouw. In het bezonningsonderzoek is getoetst op twee aspecten: de schaduwwerking van de nieuwe hoogbouw op de buitenruimte (waarvoor in de Hoogbouwvisie 2019 uitgangspunten zijn geformuleerd) en de schaduwwerking op de woninggevels in de Provenierswijk (zoals is opgenomen in het stedenbouwkundig plan 2008). In het stedenbouwkundig plan is niet specifiek bepaald dat de extra schaduwwerking als gevolg van de ontwikkelingen in RCD niet na 13:00 uur mag plaatsvinden. Uit het bezonningsonderzoek blijkt echter wel dat, als gevolg van de ontwikkelingen die mogelijk worden gemaakt in bestemmingsplan Rotterdam Central District, er geen verslechtering van de bezonning op de gevels van de woningen in de Provenierswijk plaatsvindt na 13:00 uur.

Voorstel:

Wij stellen u voor om deze zienswijze ongegrond te verklaren.

1.3 Bezonning hoogbouwvisie

Voor toetsing aan de gemeentelijke hoogbouwvisie is rekening gehouden met referentiemodellen van bebouwing die door de gemeente zijn opgesteld. De referentiemodellen zijn gebaseerd op de jaren 2011 en 2019. Reclamant meent dat bij de toets aan de bezonningsregel voor de Provenierswijk deze referentiemodellen ten onrechte niet zijn gebruikt, waardoor er geen compleet beeld is.

Reactie:

De Hoogbouwvisie 2019 heeft voorwaarden geformuleerd voor de kwaliteit van de buitenruimte, niet voor de gevels van de bestaande woningen. De Hoogbouwvisie

2019 onderscheidt daarbij 'sunspots', 'representatieve ruimtes' en 'basiskwaliteit'. De buitenruimte van de Provenierswijk is getoetst op de 'basiskwaliteit' en voldoet aan de eisen die hieraan gesteld zijn. De referentiemodellen waarnaar reclamant verwijst, zijn uitsluitend van toepassing voor toetsing van de schaduwwerking in de buitenruimte door nieuwe hoogbouw (hoger dan 70 meter) conform Hoogbouwvisie 2019.

De Provenierswijkregel ziet toe op de bezonning van de gevels en wel specifiek voor de woningen in de Provenierswijk en is daarmee een andere toets dan de toets aan de Hoogbouwvisie 2019. Bij deze toets wordt de schaduwwerking berekend ten opzichte van de huidige schaduwwerking als gevolg van de bestaande gebouwen in Rotterdam Central District op de bestaande woningen in de Provenierswijk. Deze regel komt terug in het Stedenbouwkundigplan RCD 2007. Dit document dateert van voor de vaststelling van de Hoogbouwvisie 2019. De stelling van reclamant dat voor de toetsing van de Provenierswijkregel ook de referentiemodellen moeten worden gebruikt is dus niet correct.

Voorstel:

Wij stellen u voor de zienswijze ongegrond te verklaren.

1.4 Bezonningsstudie Schiekadeblok

Reclamant merkt op dat bezonningsregel voor de Provenierswijk destijds is ingegeven vanuit de geplande hoogbouw in het Schiekadeblok. Reclamant meent dat er in dit bestemmingsplan óók rekening moeten worden gehouden met de plannen in het Schiekadeblok inclusief het plan van Urban Minds, omdat er nu twee afzonderlijke bestemmingsplannen worden gemaakt (dit bestemmingsplan en een apart plan voor het Schiekadeblok).

Reactie:

In bestemmingsplan Rotterdam Central District is onderzocht wat de schaduwwerking is van de gebouwen die in dit bestemmingsplan planologisch mogelijk worden gemaakt. In het bestemmingsplan voor het Schiekadeblok zal een nieuwe afweging plaatsvinden op basis van een nieuw bezonningsonderzoek voor het dan uitgewerkte stedenbouwkundig plan voor dit gebied. Het uitgangspunt hierbij is, is dat wordt voldaan aan de afspraak dat er slechts één uur extra schaduw valt op de gevels van de woningen in de Provenierswijk. In de bezonningsstudie voor het Schiekadeblok wordt alle hoogbouw in het RCD meegenomen.

Voorstel:

Wij stellen u voor de zienswijze ongegrond te verklaren.

2. Reclamant 2

2.1 Verduidelijking in bestemmingen

Reclamant is van mening dat in Rotterdam op dit moment al meer dan voldoende bioscoopaanbod aanwezig is. Reclamant begrijpt uit de toelichting bij het ontwerpbestemmingsplan dat de gemeente geen nieuwe bioscopen, filmtheaters, filmhuizen en/of arthouses wil toestaan. Reclamant constateert dat dit niet goed is geborgd in de planregels. Reclamant verzoekt, omwille van de rechtszekerheid, om in de planregels van het bestemmingsplan te verduidelijken dat bioscopen niet zijn toegestaan.

Reactie:

In de toelichting van bestemmingsplan Rotterdam Central District is niet expliciet aangegeven dat de gemeente geen nieuwe bioscopen, filmtheaters, filmhuizen en/of arthouses wil toestaan. Bioscopen zijn niet uitgesloten in de regels. Een belangrijk onderdeel van het gebiedsconcept voor Rotterdam Central District is het realiseren van de Mixone. De Mixone is bedoeld als plek om te ontmoeten voor een breed publiek en heeft in RCD vooral betrekking op de begane grond en in een enkel geval een hoger of lagergelegen verdieping. In het bestemmingsplan zijn voor het mogelijk maken van de Mixone de volgende functies in de plint van de gebouwen opgenomen: horeca, recreatieve voorzieningen, dienstverlening, niet geluidgevoelige maatschappelijke voorzieningen en cultuur en ontspanning. De brede functie 'maatschappelijke voorzieningen' omvat ook culturele voorzieningen en daarbinnen past een bioscoop of filmhuis, dat geldt ook voor de functie 'cultuur en ontspanning'. Ter verduidelijking wordt de begripsbepaling van artikel 1.24 Cultuur en ontspanning aangevuld met bioscopen/filmhuizen.

Voorstel:

Wij stellen u voor de zienswijze ongegrond te verklaren.

Wij stellen voor om de begripsbepaling van artikel 1, lid 1.24 Cultuur en ontspanning aan te vullen met bioscopen en filmhuizen. Zie ambtshalve wijziging A1.

3 Reclamant 3

Reclamant 3 is een bewoner van de Stadhoudersweg.

3.1 Delftseplein

Reclamant is van mening dat het ontwerpbestemmingsplan geen recht doet aan de beloofde ontwikkelopgave en verdichting in Rotterdam Central District. Verdichting van de bebouwing vergroot het draagvlak voor voorzieningen voorkomt dat er buiten de stad wordt gebouwd. Reclamant verzoekt dat de ontwikkeling van een nieuw gebouw op het Delftseplein blijft gehandhaafd.

Reactie:

In algemene zin wordt de ambitie voor verdichting van Rotterdam Central District om meer bewoners te huisvesten in de binnenstad, als bijdrage aan de ontwikkeling van de compacte stad, onderschreven. Daarmee worden bestaande voorzieningen ondersteund en worden onnodige uitbreidingen in het buitengebied voorkomen. In dit bestemmingsplan zijn nieuwe bouwvolumes mogelijk op de locaties Delftseplein, Delftse Poort en het Unilevergebouw. In totaal wordt maximaal 116.000 m² b.v.o. nieuwbouw mogelijk gemaakt. Ook elders in Rotterdam Central District, op de locatie Weenapoint, en in het Schiekadeblok is nieuwbouw met kantoren en woningen gepland. Dit bestemmingsplan doet recht aan de ontwikkelopgave voor Rotterdam Central District.

In ontwerpbestemmingsplan Rotterdam Central District is op het Delftseplein de nieuwe ontwikkeling 'Tree House' mogelijk gemaakt. Een gebouw van 140 meter hoog met een mix van kantoren en woningen en een plint met horeca en andere voorzieningen (bestemmingen Gemengd – 2 en Gemengd - 9). Het college van B&W heeft in december 2017 hiervoor de ambities voor deze locatie vastgelegd in het Ambitiedocument Delftseplein. De gemeenteraad heeft op 22 februari 2018 ingestemd met de start van de tenderprocedure uitgeschreven waaruit 'Tree House' van ontwikkelaar Provast als winnaar is gekomen. Dit voorstel gaf het beste invulling aan de hoge ambities voor een gemengd programma, een aantrekkelijke plint met bijzondere verblijfsruimtes, duurzaamheid, een afwisselend gevelbeeld en een gevarieerd aanbod aan woningen.

Voorstel:

Wij stellen u voor de zienswijze ongegrond te verklaren.

Naar aanleiding van deze zienswijze is het voorlopig ontwerp van het Tree House nader bestudeerd en daaruit bleek dat de hoogte van het Tree House 130 meter is. Daarom stellen wij u voor om de maximale hoogte van 140 meter te wijzigen naar 130 meter. Zie ambtshalve wijziging A2.

3.2 Conradstraat

Reclamant verzoekt dat de ontwikkeling van de geplande nieuwbouw aan de Conradstraat met dit bestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt.

Reactie:

In de Structuurvisie Rotterdam Central District (2011) is aan de Conradstraat een ontwikkellocatie aangewezen tussen het station, busstation en het spoor. Voor de gemeente blijft dit een toekomstige ontwikkellocatie, maar er zijn nog geen uitgewerkte plannen hiervoor. Er zal een nadere stedenbouwkundige uitwerking van deze locatie en directe omgeving worden gemaakt op basis waarvan in de toekomst mogelijk een nieuw bestemmingsplan kan worden gemaakt. In het bestemmingsplan Rotterdam Central District is deze locatie daarom bestemd als 'Verkeer-Verblijfsgebied' die recht doet aan het huidige gebruik. In de toelichting is vermeld dat de Conradstraat in beeld blijft als ontwikkellocatie.

Voorstel:

Wij stellen u voor de zienswijze ongegrond te verklaren.

3.3 Maximale bouwhoogte

Reclamant is van mening dat het ontwerpbestemmingsplan geen recht doet aan de beloofde ontwikkelopgave en verdichting in Rotterdam Central District. Reclamant verzoekt de maximale hoogte in het plangebied overal te verhogen naar 250 meter die ingevuld mag worden zolang wordt voldaan aan onder andere de normen voor bezonning en windhinder.

Reactie:

Hoewel het Rotterdam Central District in de hoogbouwzone ligt, waar volgens de Hoogbouwvisie 2019 in principe een maximale bouwhoogte van 250 meter geldt, is in dit bestemmingsplangebied de maximale hoogte anders begrensd. De maximale hoogte voor de locaties Delftse Poort en het Unilevergebouw is afgeleid van de maximale hoogte in het vigerende bestemmingsplan Weena-Oost. Voor de ontwikkellocatie Delftseplein is de hoogte afgeleid van het schema met (globale) maximale bouwhoogten van de ontwikkellocaties in Rotterdam Central District in de Structuurvisie Rotterdam Central District van 2011. Voor de overige locaties is de huidige gebouwhoogte vastgelegd. Bij de bepaling van de bebouwingsmogelijkheden is als uitgangspunt gehanteerd dat de extra schaduw op de woningen in de Provenierswijk als gevolg van de nieuwe bebouwing maximaal één uur mag bedragen in maatgevende periode tussen 21 maart en 23 september. Hiermee wordt beoogd een balans te vinden tussen de wens om verdere verdichting in de binnenstad mogelijk te maken en de wens om een goed leefklimaat in Rotterdam Central District en de omliggende wijken te garanderen. De bouwvolumes die in dit bestemmingsplan mogelijk worden gemaakt, zijn onder meer getoetst op de schaduweffecten en de windeffecten in Rotterdam Central District en omgeving. Ook andere milieueffecten zijn onderzocht ten behoeve van deze ontwikkelingen. Op deze manier wordt in het bestemmingsplan alleen ontwikkelruimte vastgelegd die past

binnen de bestaande wet- en regelgeving en rekening houdt met de kwaliteit van de leefomgeving.

Voorstel:

Wij stellen u voor de zienswijze ongegrond te verklaren.

3.4 Busstation Conradstraat

Reclamant is van mening dat het ontwerpbestemmingsplan geen recht doet aan de beloofde ontwikkelopgave en verdichting in Rotterdam Central District. Reclamant verzoekt de overkluizing van het busstation aan de Conradstraat, met bebouwing, mogelijk maakt.

Reactie:

Zoals onder 3.2 is aangegeven, zal er een nadere stedenbouwkundige studie gedaan worden voor de ontwikkellocatie Conradstraat. Daarbij zal ook het busstation worden betrokken. Gezien de complexe ondergrondse situatie (aanwezigheid metrotunnel) zal het naar verwachting technisch zeer complex zijn om hier bebouwing te realiseren.

Voorstel:

Wij stellen u voor de zienswijze ongegrond te verklaren.

3.5 Verdichting van de stad

Reclamant stelt dat verdichting zorgt voor meer draagvlak voor voorzieningen zoals winkels, horeca en openbaar vervoer. Bovendien gaat een hogere dichtheid gepaard met een duurzamere levensstijl, aldus reclamant. Het vermindert het autobezit en reizigerskilometers. Een compactere stad draagt bij aan een gezondere leefstijl van Rotterdammers door minder CO₂-uitstoot en minder luchtvervuiling. Het is rond het OV-knooppunt Rotterdam Centraal logisch om fors in te zetten op woningbouw. Dit is vastgelegd door het door de gemeente Rotterdam ondertekende Integraal Verstedelijkingsakkoord. Door in dit bestemmingsplan niet meer verdichting mogelijk te maken, handelt de gemeente niet in lijn met dit akkoord.

Reactie:

De gemeente zet met name in op een evenwichtige groei van de stad. Dit betekent dat er een evenwicht bestaat tussen verdichting en vergroening van de openbare ruimte. Op sommige plekken wordt dan ook extra bebouwing mogelijk gemaakt, op andere plekken wordt ingezet op vergroening. Dus naast de genoemde verdichtingslocaties zijn de mogelijkheden beperkt om dit evenwicht duurzaam in stand te houden.

Zoals onder 3.1 aangegeven is, maakt dit bestemmingsplan 116.000 m² b.v.o. nieuwbouw mogelijk. Naar verwachting zal in een later stadium nog aanvullende nieuwbouw mogelijk worden gemaakt op de locaties Conradstraat en Schiekadeblok met een grote nadruk op woningbouw. Hiervoor worden aparte bestemmingsplannen opgesteld. Ook buiten Rotterdam Central District, zoals het gebied Pompenburg, wordt woningbouw voorzien. Al deze plannen dragen in grote mate bij aan de doelstellingen van het Verstedelijkingsakkoord. Aan de verdichting zitten echter ook grenzen voor de bouwhoogte, vanwege vastgesteld beleid, en de leefbaarheid.

Voorstel:

Wij stellen u voor de zienswijze ongegrond te verklaren.

3.6 Woningbouw Hoeksche Waard en de Zuidplaspolder

Reclamant stelt dat verdichting van de stad zorgt dat we efficiënter met de ruimte om gaan. Dit spaart groene ruimte rond de steden. Reclamant vindt dat overal rond Rotterdam weilanden onder een tapijt van *suburban VINEX prut* verdwijnen. Dit is niet in het belang van Rotterdam en de Rotterdammers. Reclamant roept de gemeente op dergelijke ontwikkelingen actief te bestrijden zoals verdere woningbouw in de Hoeksche Waard en de Zuidplaspolder.

Reactie:

Eén van de vijf perspectieven uit de Omgevingsvisie is de compacte stad. Dit betekent dat de gemeente Rotterdam sterk de nadruk legt op verdichting binnen de bestaande stad. In de grote behoefte aan woningen kan, naar verwachting, echter niet geheel in de bestaande stad worden voorzien. Gemeente Rotterdam heeft geen directe invloed op woningbouw in Zuidplaspolder (het is grondgebied van gemeente Zuidplas). Vanuit een deelneming in de Grondbank (40%) heeft de gemeente Rotterdam geadviseerd om bij ontwikkelingen in de Zuidplaspolder veel groen te behouden en te voorkomen dat er een aaneenschakeling van stedelijke agglomeraties ontstaat. Daarbij heeft de gemeente Rotterdam geadviseerd om alleen woningen te bouwen met een dorps en landelijk karakter; een complementair programma waar binnenstedelijk onvoldoende ruimte voor is. Bij woningbouw in de Hoeksche Waard is de gemeente Rotterdam niet betrokken.

Voorstel:

Wij stellen u voor de zienswijze ongegrond te verklaren.

4 Reclamant 4

4.1 Hoogte scheidingswand

In de planregels is een maximale hoogte van 3 meter opgenomen voor een scheidingswand op de grens van de bestemmingen Gemengd-9 en Verkeer-Spoorverkeer. Volgens reclamant is de aanleiding van deze scheidingswand de realisatie van het Eurostar/douanegebied op Rotterdam Centraal Station. De benodigde afscheiding dient echter minimaal 3 meter hoog te zijn, zodat er geen personen overheen kunnen. Reclamant verzoekt om de planregel te wijzigen naar minimaal 3 meter vanaf perronniveau.

Reactie:

In het bestemmingsplan worden geen minimale afmetingen opgenomen maar maximale afmetingen. De hoogte in de regels kan worden aangepast naar maximaal 3,5 meter vanaf perronniveau.

Voorstel:

Wij stellen voor om dit deel van de zienswijze gegrond te verklaren en artikel 12, lid 12.2.4 sub b, van de planregels te wijzigen naar "met een maximumhoogte van 3,5 meter vanaf perronniveau". Zie W2.

Naar aanleiding van deze zienswijze is een ambtshalve wijziging noodzakelijk omdat blijkt dat de aanduiding in artikel 12.2.4 sub b "op de grens tussen Gemengd – 9 en Verkeer – Spoorverkeer" niet juist is. Wij stellen u voor om deze zinsnede als volgt te wijzigen "binnen bestemming Gemengd – 9". Zie ambtshalve wijziging A3.

4.2 Luifel

In de toelichting bij het ontwerpbestemmingsplan is vermeld dat op de verbeelding is aangegeven waar een luifel mag komen voor de ontwikkeling van Tree House. Het is

voor reclamant niet duidelijk welke verbeelding wordt bedoeld en reclamant kan niet beoordelen of de luifel boven de spoorbaan of de perrons kan komen. Reclamant geeft aan dat het niet is toegestaan een luifel te bouwen boven de spoorbaan en de perrons en verzoekt om te verduidelijken waar de luifel is toegestaan.

Reactie:

De luifel aan Tree House ('Gemengd – 2') is op de verbeelding aangegeven met een specifieke bouwaanduiding (specifieke bouwaanduiding – 2). In de regels van de onderliggende bestemmingen ('Gemengd – 9' en 'Verkeer – Wegverkeer') is opgenomen dat de ter plaatse van de specifiek bouwaanduiding een luifel is toegestaan ten behoeve van de bebouwing van 'Gemengd-2'. Deze aanduiding is aan drie zijden rondom 'Gemengd – 2' getekend en niet aan de noordzijde (spoorzijde) van het gebouw. Op basis van dit bestemmingsplan is het niet mogelijk om een gebouwgebonden luifel te bouwen aan de noordzijde van 'Gemengd – 2' die boven het spoor of de perrons hangt. De bestemming 'Verkeer – Spoorverkeer' staat windwerende voorzieningen toe ter plaatse van het perron, zie artikel 18.2.1 b.

Voorstel:

Wij stellen voor om de zienswijze ongegrond te verklaren.

4.3 Schimmelpennickstraat bestemming 'Spoor'

Reclamant constateert dat de bestemming 'Spoor' op de gronden ter plaatse van de Schimmelpennickstraat is gewijzigd naar de bestemming 'Bedrijf'. Reclamant verzoekt om de gronden te voorzien van de bestemming 'Verkeer – Spoorverkeer' in verband met de bereikbaarheid van het spoor en het gebruik van de gronden.

Reactie:

In het vooroverleg heeft reclamant aangegeven het niet eens te zijn met de wijziging van de bestemming van 'Verkeer – Spoorverkeer' in 'Bedrijf'. In paragraaf 9.2.2 van de toelichting van het bestemmingsplan is uitgelegd dat voor deze gronden, waarvan de gemeente eigenaar is, de bestemming 'Verkeer - Spoorverkeer' niet de juiste bestemming is. Uitbreiding van de sporen op deze locatie is niet wenselijk. Het gebruik van de gronden door ProRail is in de regels van de bestemming 'Bedrijf' wel gefaciliteerd door op te nemen dat de gronden gebruikt mogen worden voor de opslag van materialen ten behoeve van het spoor.

Voorstel:

Wij stellen u voor de zienswijze ongegrond te verklaren.

4.4 Schimmelpenninkstraat bestemming 'Bedrijf'

In het geval een bestemmingswijziging, zoals onder 4.3 is besproken, niet mogelijk is, stelt reclamant voor om artikel 3 van de planregels zodanig te wijzigen zodat het mogelijk blijft voor reclamant om de gronden op een optimale manier te gebruiken. Hiertoe is een tekstvoorstel gedaan:

De voor 'Bedrijf' aangewezen gronden zijn bestemd voor

- a. bedrijven;
 - b. *gebruik voor activiteiten en installaties ten dienste van het spoorwegverkeer, waaronder opslag van materialen ten behoeve van het spoor;*
 - c. sportvelden;
 - d. voorzieningen behorend bij bovengenoemde functies, zoals erf, parkeervoorzieningen, fietsenstalling, voorzieningen voor openbaar nut, groen, ontsluitingswegen en -paden.
- 3.2 Bouwregels

3.2.1 Algemeen

Op de voor 'Bedrijf bestemde gronden mag niet worden gebouwd, behoudens:

- a. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, welke in de bestemming passen;
- b. *voor het functioneren van het spoorwegverkeer nodige gebouwen, bouwwerken en installaties, waaronder mede wordt begrepen bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zoals duikers, bovenleidingen, seinpalen, overwegbomen, straatmeubilair, reclame-inrichtingen, zonnepanelen, geluids- en windwerende voorzieningen, voorzieningen voor warmte- en koudeopslag, voorzieningen voor afvalopslag en afvoer van afval, voorzieningen voor providers, onderhoudsvoorzieningen e.d.*
- c. voorzieningen ten behoeve van de sportvelden, zoals kleedruimte, materialenhok, met een afmeting van 10 bij 10 meter en een maximale hoogte van 4 meter; bedrijfsbebouwing en gebouwen ten behoeve van het gebruik zoals bedoeld onder artikel 3.1 lid b, met oppervlakte van maximaal 1000 m² en een hoogte van maximaal 10 meter.

Reactie:

Reclamant stelt drie schuingedrukte aanvullingen in de regels voor zodat reclamant de gronden op een optimale manier kan gebruiken. Er zijn geen redenen om niet aan dit verzoek tegemoet te komen.

Voorstel:

Wij stellen u voor de zienswijze gegrond te verklaren en de regels aan te vullen zodat deze als volgt luiden:

- 3.1b gebruik voor activiteiten en installaties ten dienste van het spoorwegverkeer, waaronder opslag van materialen ten behoeve van het spoor;
- 3.2.1b voor het functioneren van het spoorwegverkeer nodige gebouwen, bouwwerken en installaties, waaronder mede wordt begrepen bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zoals duikers, bovenleidingen, seinpalen, overwegbomen, straatmeubilair, reclame-inrichtingen, zonnepanelen, geluids- en windwerende voorzieningen, voorzieningen voor warmte- en koudeopslag, voorzieningen voor afvalopslag en afvoer van afval, voorzieningen voor providers, onderhoudsvoorzieningen e.d.
- 3.2.1c voorzieningen ten behoeve van de sportvelden, zoals kleedruimte, materialenhok, met een afmeting van 10 bij 10 meter en een maximale hoogte van 4 meter; bedrijfsbebouwing en gebouwen ten behoeve van het gebruik zoals bedoeld onder artikel 3.1 lid b, met oppervlakte van maximaal 1000 m² en een hoogte van maximaal 10 meter. Zie W3.

5 Reclamant 5

5.1 Aanpassing bestemming 'Verkeer – Openbaar vervoerstation'

In artikel 16.1 van de planregels van het ontwerpbestemmingsplan is opgesomd waar de gronden met de bestemming 'Verkeer – Openbaar vervoerstation' voor zijn bestemd. Reclamant mist, in het bijzonder in sub m: voorzieningen van warmte- en koudeopslag (WKO). Reclamant vermeldt dat de WKO inclusief kabels en leidingen zich in het gehele station bevinden.

Reactie:

De gemeente komt aan deze zienswijze tegemoet.

Voorstel:

Wij stellen u voor de zienswijze gegrond te verklaren en aan artikel 16.1.m "voorzieningen van warmte- en koudeopslag (WKO)" toe te voegen. Zie W4.

5.2 Aanpassing bestemming ‘Verkeer – Openbaar vervoerstation’

In artikel 16.1 van de planregels van het ontwerpbestemmingsplan is opgesomd waar de gronden met de bestemming ‘Verkeer – Openbaar vervoerstation’ voor zijn bestemd. Reclamant mist, in het bijzonder in sub m: reclame-uitingen en -borden.

Reactie:

De gemeente komt aan deze zienswijze tegemoet.

Voorstel:

Wij stellen u voor de zienswijze gegrond te verklaren en aan artikel 16.1.m “reclame-uitingen en -borden” toe te voegen. Zie W5.

5.3 Aanpassing bestemming ‘Verkeer – Openbaar vervoerstation’

In artikel 16.1 van de planregels van het ontwerpbestemmingsplan is opgesomd waar de gronden met de bestemming ‘Verkeer – Openbaar vervoerstation’ voor zijn bestemd. Reclamant mist, in het bijzonder in sub m, evenementen, met een eventuele specifieke aanduiding op de plankaart.

Reactie:

De gemeente komt aan deze zienswijze tegemoet.

Voorstel:

Wij stellen u voor de zienswijze gegrond te verklaren en aan artikel 16.1.m “kleinschalige evenementen” toe te voegen. Zie W6.

5.4 Aanpassing bestemming ‘Verkeer – Openbaar vervoerstation’ en ‘Verkeer-Spoorverkeer’

In artikel 16.1 van de planregels van het ontwerpbestemmingsplan is opgesomd waar de gronden met de bestemming ‘Verkeer – Openbaar vervoerstation’ voor zijn bestemd. Reclamant mist, in het bijzonder in sub m: mediavoorzieningen zoals sampling.

Reactie:

Het uitdelen van attenties en producten aan reizigers wordt niet in het bestemmingsplan geregeld. Dit betekent dat deze activiteit ook niet onmogelijk is op basis van het bestemmingsplan.

Voorstel:

Wij stellen u voor de zienswijze ongegrond te verklaren

5.5 Openingstijden horeca en detailhandel blijven handhaven

Reclamant geeft aan ervan uit te gaan dat de openingstijden van de horeca en detailhandel op het station mogelijk blijven.

Reactie:

Het bestemmingsplan voorziet niet in een regeling voor de openingstijden van horeca en/of detailhandel.

Voorstel:

Wij stellen voor om deze zienswijze voor kennisgeving aan te nemen.

6 Reclamant 6

6.1 Omvang horecavestiging beperken

In de plint van de Weenaflat is, aan de zijde van het Weena, een horecavestiging toegestaan van maximaal 300 m². Reclamant vindt dat de huidige horecavestiging van 150 m² niet moet worden vergroot.

Reactie

De huidige horecavestiging is ongeveer 150 m² groot. Aangezien het Horecagebiedsplan hier voorschrijft de bestaande horeca te consolideren, moet de maximale oppervlakte van de horecavestiging worden aangepast.

Voorstel

Wij stellen u voor de zienswijze gegrond te verklaren en de oppervlakte in artikel 23, lid 23.3.2 te wijzingen naar 150 m² b.v.o. Zie W7.

6.2 Horecacategorie

Reclamant is van mening dat de toegestane horecacategorie niet hoger mag zijn dan categorie 1, in verband met de geur- en geluidsoverlast voor de woningen erboven.

Reactie:

Horecacategorieën worden niet geregeld via het bestemmingsplan. Dit is vastgelegd in het Horecagebiedsplan. In 2021 wordt een nieuw Horecagebiedsplan Centrum opgesteld. Tijdens de participatie, die de gebiedscommissie Centrum organiseert, kan de wens tot aanpassing van de categorie worden geuit.

Voorstel:

Wij stellen u voor de zienswijze ongegrond te verklaren.

7 Reclamant 7

7.1 Herontwikkeling Weenahuis en parkeergarage

Reclamant zegt dat momenteel wordt onderzocht of herontwikkeling van het pand en de aanpalende parkeergarage mogelijk is. Het toekomstige programma ziet toe op een gemengd programma aan de zijde van de Delftsestraat en het toevoegen van de bestemming 'Wonen'. Op de hoek van de Delftsestraat en de Poortstraat is de maximale bouwhoogte 5 meter. Reclamant ziet graag dat de bouwhoogte wordt gewijzigd en een groter volume wordt toegestaan.

Reactie:

De gemeente is in gesprek met reclamant over mogelijke herontwikkeling van het Weenahuis en de achtergelegen parkeergarage. Op dit moment zijn de plannen hiervoor nog onvoldoende uitgewerkt om hiervoor de bestemming van het pand te wijzigen naar wonen.

Voorstel:

Wij stellen u voor de zienswijze ongegrond te verklaren.

7.2 Milieu-, parkeer-, en verkeersonderzoeken voldoen niet

Reclamant stelt dat de onderzoeken in het kader van milieu, parkeren en verkeer ten behoeve van het Tree House niet voldoen aan de eisen.

Reactie:

De stelling dat de onderzoeken ten behoeve van de ontwikkeling van het Tree House met betrekking tot verkeer, parkeren en milieueffecten niet aan de eisen voldoen, is te

globaal om specifiek op te kunnen reageren. De onderzoeken zijn zorgvuldig uitgevoerd, volgens de regels opgesteld en gecontroleerd door de DCMR.

Voorstel:

Wij stellen u voor de zienswijze ongegrond te verklaren.

8 Reclamant 8

8.1 Hoogbouw leidt tot verslechtering van leefklimaat

Reclamant is van mening dat de hoogbouw en superhoogbouw die mogelijk wordt gemaakt met ontwerpbestemmingsplan RCD en de ontwikkeling van het Schiekadeblok leidt tot een verslechtering van het leefklimaat omdat de straten in de buurt, die voornamelijk smal of zelfs zeer smal zijn, voornamelijk in de wintermaanden nog minder of helemaal geen zonlicht meer krijgen. Verdergaande verloedering dreigt als gevolg hiervan. Reclamant roept de gemeente op om de hoogbouw aan de zuidzijde van Rotterdam Centraal te beperken tot 80 meter.

Reactie:

Het bestemmingsplan Rotterdam Central District legt de maximale bouwhoogten vast van bestaande bebouwing en drie nieuwe hoogbouwontwikkelingen. Van superhoogbouw is geen sprake. Hoewel het Rotterdam Central District ligt binnen de hoogbouwzone van de binnenstad, waar volgens de Hoogbouwvisie 2019 bebouwing mogelijk is tot 250 meter, is binnen dit bestemmingsplan de hoogte van nieuwbouw beperkt tot 150 meter voor de locaties Unilevergebouw en Delftse Poort en 130 (zie ambtshalve wijziging A2) meter voor het Delftseplein. Deze maximale bouwhoogtes zijn getoetst in een bezonningsonderzoek en voldoen aan de richtlijnen van de Hoogbouwvisie 2019 (voor de buitenruimte) en regel voor bezonning van de woninggevels in de Provenierswijk. Deze regel gaat uit van toetsing van de schaduwwerking in maatgevende periode tussen 21 maart en 23 september, zie ook de reactie op zienswijze 1.1. Hiermee is volgens de gemeente de kwaliteit van de leefomgeving voor het Rotterdam Central District en de omringende wijken gegarandeerd.

Voorstel:

Wij stellen u voor de zienswijze ongegrond te verklaren.

8.2 (Nader) onderzoek naar fauna in bomen

Reclamant geeft aan dat er aanleiding is om aan te nemen dat er dieren in de bomen leven die moeten worden gekapt als gevolg van de ontwikkelingen die het ontwerpbestemmingsplan mogelijk maakt. Reclamant dringt erop aan hier nader onderzoek naar te laten doen.

Reactie:

In de flora- en faunatoets is de potentie van het gebied voor beschermde soorten onderzocht. Ook zijn de effecten van de ontwikkelingen die het bestemmingsplan mogelijk maakt op beschermde functies beoordeeld. Uit de uitgevoerde quick scan blijkt dat de te kappen bomen geen functie hebben voor beschermde soorten onder de Wet natuurbescherming, maar wel rekening dient te worden gehouden met broedende vogels. Door kapwerkzaamheden buiten het broedseizoen uit te voeren, wordt overtreding van de Wet natuurbescherming voorkomen.

Het kappen van bomen en de daarvoor benodigde omgevingsvergunning is een ander proces dan die van het bestemmingsplan. Ten behoeve van een omgevingsvergunning worden andere eisen gesteld aan het flora en faunaonderzoek.

Voorstel:

Wij stellen u voor de zienswijze ongegrond te verklaren.

9 Reclamant 9

9.1 'Wokkel' op de parkeerstrook

Op de parkeerstrook is op dit moment een expeditiestraat (in de vorm van een wokkel) aanwezig. In het ontwerpbestemmingsplan wordt deze positief bestemd. Reclamant stelt dat dit in strijd is met de Nota van Uitgangspunten voor het Schiekadeblok omdat de wokkel niet terugkomt in de voorkeursvariant stedenbouwkundig model 2a. Binnen dit model is geen plaats voor het behoud van de wokkel. Reclamant verzoekt om dit deel van de parkeerstrook uit het bestemmingsplan te knippen, temeer omdat dit gedeelte van de parkeerstrook geen zelfstandige functie heeft binnen het gebied. Dit gedeelte van de parkeerstrook zou stedenbouwkundig gezien tot het Schiekadeblok behoren.

Reactie:

De oprit, in de vorm van een wokkel, tot de hoger gelegen parkeergarage ligt op het grondgebied van reclamant en is onderdeel van Rijksmonument Central Post. Vanwege de monumentale status van de wokkel als onlosmakelijk deel van het voormalige stationspostkantoor is de wokkel bestemd in bestemmingsplan Rotterdam Central District, net als het gebouw Central Post. In de vastgestelde Nota van Uitgangspunten voor het Schiekadeblok is het volgende opgenomen:

'De 'wokkel' (oprit Central Post) is functioneel verbonden met het monument. Een belangrijke opgave is het met respect voor de cultuurhistorische waarde integreren van de wokkel, of de functie van de wokkel, in het bouwplan voor de spoorstrook'
'De Nota van Uitgangspunten maakt een gedeeltelijke overbouwning of aanpassing mogelijk van de oprit naar het laadperron (ook wel de 'wokkel' genoemd) naast Central Post. Er wordt nader onderzocht wat mogelijk is. Hiervoor geldt de wet 'Bouwen in de nabijheid van een monument'.

De manier waarop de oprit kan worden geïntegreerd in het ontwerp voor het Schiekadeblok wordt nog onderzocht. Daarbij wordt een afweging gemaakt tussen de monumentale waarde van de oprit en de gewenste ontwikkelingsruimte op de spoorstrook. De Rijksdienst voor Cultureel Erfgoed (RCE) is daarbij betrokken. Daarom is de wokkel in bestemmingsplan RCD bestemd als onderdeel van Central Post op de manier waarop de wokkel nu is vormgegeven en wordt gebruikt. Als overeenstemming is met alle partijen over een nieuw ontwerp ter plaatse van de wokkel, zal de nieuwe ontwikkeling ter plaatse van de oprit worden vastgelegd in het bestemmingsplan Schiekadeblok, waar bij het bestemmen rekening wordt gehouden met de functie van de wokkel.

Voorstel:

Wij stellen u voor de zienswijze ongegrond te verklaren.

9.2 Cumulatieve planologische en milieukundige gevolgen onvoldoende onderzocht en onderzoeken zijn onzorgvuldig uitgevoerd

Reclamant vraagt zich af of de cumulatieve planologische en milieukundige gevolgen van dit bestemmingsplan wel voldoende zijn onderzocht in samenhang met andere ontwikkelingen, zoals de ontwikkeling van het Schiekadeblok volgens de ontwikkelkaders uit de Nota van Uitgangspunten. Reclamant vraagt zich af of het bestemmingsplan en het m.e.r.-beoordelingsbesluit wel kunnen worden vastgesteld als alle milieuaspecten integraal worden onderzocht. Los daarvan is reclamant van oordeel dat de uitgevoerde onderzoeken onzorgvuldig zijn uitgevoerd en dat de hierover opgenomen tekst in de plantoelichting onzorgvuldig is geformuleerd.

Reactie:

De gemeente heeft onderzocht wat de milieueffecten zijn van de totale beoogde gebiedsontwikkeling van RCD. Ten behoeve van de gebiedsontwikkeling van Rotterdam Central District is in 2011 een structuurvisie vastgesteld. De milieueffecten van de totale gebiedsontwikkeling zijn destijds in beeld gebracht door middel van een planMER. De structuurvisie vormt het kader voor vervolgbesluiten zoals gedetailleerdere uitwerking van de ontwikkelingen in bestemmingsplannen.

Vanwege verschillende redenen (fasering, financieel, organisatorisch) wordt de gebiedsontwikkeling van RCD via meerdere bestemmingsplannen mogelijk gemaakt. Het totaal van de ontwikkelingsruimte in de afzonderlijke bestemmingsplannen valt binnen het totaal dat is onderzocht in de structuurvisie en in het planMER. Daarmee blijft de conclusie uit de visie, dat door verdichting in Rotterdam Central District negatieve effecten kunnen worden verwacht door toename van meer bewoners, werknemers en autoverkeer, maar dat de totaal ontwikkeling past binnen de wettelijke milieunormen.

Voor dit bestemmingsplan is nieuw onderzoek gedaan naar de effecten van de nieuwe ontwikkelingen ten aanzien van geluid, wind, bezonning, natuur, water, luchtkwaliteit en externe veiligheid. Onderzoeksrapporten zijn als bijlagen toegevoegd aan het bestemmingsplan. Bovendien houden de onderzoeken voor dit bestemmingsplan, bijvoorbeeld voor geluid en externe veiligheid, wel rekening met de toekomstige ontwikkeling van het Schiekadeblok en de toekomstige ontwikkeling van Pompenburg (volgens de huidige stand van zaken) omdat deze het meest ver zijn uitgewerkt. In de verkeerscijfers en populatiegegevens worden deze nieuwe ontwikkelingen opgeteld, ze worden niet afzonderlijk van elkaar onderzocht.

Reclamant maakt niet duidelijk welke aspecten onvoldoende onderzocht zijn, daar kan dus niet meer specifiek op worden ingegaan.

Voorstel:

Wij stellen u voor de zienswijze ongegrond te verklaren.

10 Reclamant 10

Reclamant heeft een zienswijze ingediend namens de Bewonersvereniging Provenierswijk. De strekking van de zienswijze is dat er in alle plannen voor Rotterdam Central District vanaf 2011, geen rekening wordt gehouden met de bewoners van de Provenierswijk. De zienswijze wordt hieronder puntsgewijs behandeld.

10.1 Eerdere bezwaren

Reclamant wil met deze zienswijze eerdere (pro forma) bezwaren onder de aandacht brengen. Zo heeft reclamant (pro forma) bezwaar gemaakt tegen:

- De vergunning inrichting laad- en losruimte Proveniersplein

- De kapvergunning voor de bomen op het Delftseplein.

Ook heeft reclamant een (pro forma) bezwaar ingediend bij het college van burgemeester en wethouders om voor het ontwerpbestemmingsplan geen MER op te stellen.

Reactie:

Dit punt wordt voor kennisgeving aangenomen. De genoemde (pro forma) bezwaren worden in een separate procedure behandeld.

Voorstel:

Wij stellen u voor de zienswijze voor kennisgeving aan te nemen.

10.2 MER nodig

Reclamant verwijst in haar zienswijze naar het bezwaar tegen het m.e.r.-beoordelingsbesluit dat als bijlage bij de zienswijze is gevoegd.

Reclamant vindt dat er een MER opgesteld had moeten worden voor dit bestemmingsplan. Het ontwerpbestemmingsplan is een gatenkaas: belangrijke gebouwen (Nationale Nederlanden, het Unilevergebouw, het Groot Handelsgebouw en de torens op het Schiekadeblok, de Conradstraat en de toren aan de overzijde van de Schiekade) vallen erbuiten.

Reactie:

Het bestemmingsplan voorziet in een stedelijk ontwikkelingsproject als bedoeld in kolom 1 van categorie 11.2 van onderdeel D bij de bijlage bij het Besluit m.e.r.. De drempelwaarden in kolom 2 (categorie 11.2 onderdeel D) worden niet overschreden. Het bestemmingsplan maakt minder dan 2000 woningen mogelijk en de totale ontwikkelomvang bedraagt 116.000 m² b.v.o. (onder de drempelwaarde van 200.000 m² b.v.o.). Dit betekent dat de ontwikkelingen in het bestemmingsplan niet m.e.r.-beoordelingsplichtig zijn. Voor bestemmingsplan Rotterdam Central District is een vormvrije m.e.r.-beoordeling opgesteld.

In bestemmingsplan Rotterdam Central District worden drie ontwikkellocaties opgenomen (Tree House, gebouw Delftse Poort en het Unilevergebouw). Andere ontwikkelingen worden in separate plannen gefaseerd mogelijk gemaakt. Reclamant stelt ten onrechte dat Nationale Nederlanden (Delftse Poort) en het Unilevergebouw buiten dit bestemmingsplan zijn gelaten. Deze gebouwen zijn wel opgenomen in dit bestemmingsplan.

Het Groot Handelsgebouw is in de onderzoeken van het bestemmingsplan meegenomen al is in de ontwerpfase besloten om hiervoor een apart bestemmingsplan op te stellen. De ontwikkeling van het Schiekadeblok en Pompenburg worden mogelijk gemaakt in twee aparte bestemmingsplannen.

De locatie Conradstraat is in de Structuurvisie genoemd als ontwikkellocatie maar in het bestemmingsplan is deze ontwikkeling niet planologisch mogelijk gemaakt.

Het Zomerhofkwartier is niet meegenomen vanwege de afstand tot het RCD-gebied.

De ontwikkelingen moeten los van elkaar worden gezien, ze zijn niet afhankelijk van elkaar in de uitvoering of in de fasering. Er is ook geen sprake van een bepaalde volgorde dat de ontwikkelingen uitgevoerd moeten worden. Het is bijvoorbeeld niet zo dat het Schiekadeblok niet wordt ontwikkeld als het Tree House er niet komt, of andersom. Daarnaast maken de ontwikkelingen geen deel uit van dezelfde

grondexploitatie en is er geen financiële afhankelijkheid tussen de verschillende ontwikkelingen.

Samengevat vertonen de ontwikkelingen die de reclamant noemt geen samenhang met het bestemmingsplan RCD en bovendien zijn de ontwikkelingen, de omvang ervan en de milieueffecten, onvoldoende voorzienbaar op grond waarvan bij de ontwikkelingen in het bestemmingsplan RCD hiermee rekening zou moeten worden gehouden. Het m.e.r.-beoordelingsbesluit gaat dus uit van juiste uitgangspunten. Er is geen sprake van het opknippen van ontwikkelingen om tot gunstigere resultaten te komen.

Vanwege verschillende redenen wordt de gebiedsontwikkeling van RCD via meerdere bestemmingsplannen mogelijk gemaakt. Het totaal van de ontwikkelingsruimte in de afzonderlijke bestemmingsplannen valt binnen het totaal dat is onderzocht in de Structuurvisie en in de bijbehorende planMER. Daarmee blijft de conclusie uit de visie van toepassing; dat door verdichting in Rotterdam Central District negatieve effecten kunnen worden verwacht door toename van meer bewoners, werknemers en autoverkeer maar dat de totaal ontwikkeling past binnen de wettelijke milieunormen.

Voor dit bestemmingsplan is onderzoek gedaan naar de effecten van de nieuwe ontwikkelingen ten aanzien van geluid, wind, bezonning, natuur, water, luchtkwaliteit en externe veiligheid. De onderzoeken voor dit bestemmingsplan, bijvoorbeeld voor geluid en externe veiligheid, houden rekening met de toekomstige ontwikkeling van het Schiekadeblok en de toekomstige ontwikkeling van Pompenburg (volgens de huidige stand van zaken) omdat deze het meest ver zijn uitgewerkt, gebruik maken van ontsluiting via dezelfde wegen en allen pal naast het spoor liggen. In de verkeerscijfers en populatiegegevens worden deze nieuwe ontwikkelingen opgeteld, ze worden niet afzonderlijk van elkaar onderzocht. Op basis van deze onderzoeken is in het m.e.r.-beoordelingsbesluit geconcludeerd dat er geen MER hoeft te worden opgesteld.

Voorstel:

Wij stellen u voor de zienswijze ongegrond te verklaren.

10.3 Verkeersstromen onvoldoende onderzocht

Reclamant verwijst in haar zienswijze naar het bezwaar tegen het m.e.r.-beoordelingsbesluit dat als bijlage bij de zienswijze is gevoegd.

De verkeersstromen en ontwikkelingen in vervoer kunnen onvoldoende in samenhang worden aangepakt. Als voorbeeld de snel toegenomen behoefte aan voldoende parkeerplaatsen voor fietsen, bakfietsen, scooters en overige tweewielers, al dan niet als onderdeel van een deeleconomie hype. Het is natuurlijk prijzenswaardig dat er wordt gekeken naar een openbare fietsenstalling onder de nieuwe hoogbouw, maar dat is volstrekt onvoldoende en ook zeker niet de enige mogelijke oplossing. Zeker Nationale Nederlanden en het Groothandelsgebouw kunnen een bijdrage leveren en liggen logistiek gezien ideaal. De beoogde extra fietstunnel onder het spoortalud naar Rotterdam Noord zou meegenomen moeten worden. Een extra argument voor een complete MER en een compleet bestemmingsplan voor het gehele gebied inclusief alle gebouwen.

Reactie:

Voor een nieuwe fiets- en voetgangerstunnel onder het spoor is er nog geen concreet initiatief, dus dit is niet nader onderzocht.

De beleidsregeling Parkeernormen voor auto's en fietsen Rotterdam 2018 voorziet in duidelijke parkeereisen voor fietsen in nieuwbouw. Voor een nieuw gebouw of een gebouw dat wordt getransformeerd, dienen voor alle gebruikers op eigen terrein fietsparkeerplaatsen te worden aangebracht. Per type gebruiksfunctie is een norm per 100 m² vastgelegd. In appartementsgebouwen dienen fietsparkeerplaatsen in een gezamenlijke stalling te worden ondergebracht. Deze recente parkeereisen leiden tot grote fietsenstallingen in de nieuwe gebouwen, zoals in Tree House op het Delftseplein. Indien er sprake is van transformatie van bestaande gebouwen, zal de fietsparkeernorm ook toegepast worden. Wanneer er geen transformatie plaatsvindt, kan de gemeente niet afdwingen dat er extra fietsparkeerplaatsen worden gerealiseerd. Voor de fietsparkeerbehoefte van het Centraal Station zullen nieuwe tijdelijke en permanente plaatsen worden gemaakt.

Voorstel:

Wij stellen u voor de zienswijze ongegrond te verklaren.

10.4 Planschaderisico wordt overdreven

Reclamant verwijst in haar zienswijze naar het bezwaar tegen het m.e.r.-beoordelingsbesluit dat als bijlage bij de zienswijze is gevoegd.

Reclamant vindt dat het planschaderisico wordt overdreven. Als voorbeeld worden het Unileverkantoor en het Nationale Nederlandengebouw genoemd. Het Unilever hoofdkantoor gaat weg uit Nederland. Die verandering moet voor de gemeente voldoende ruimte creëren om te sturen en het bestemmingsplan aan te passen aan de nieuwste ontwikkelingen. Het Nationale Nederlandengebouw is in eigendom van CBRE Global Investors. Dergelijke mondiale vastgoedreuzen zijn belangrijk voor Rotterdam maar het publiek belang moet niet uit het oog worden verloren. Het Nationale Nederlandengebouw vraagt als jaren om een meer publieke invulling van de begane grond en daar vlak onder en boven. Het gebouw zou ook in dit bestemmingsplan opgenomen moeten worden en bovendien zou dit bestemmingsplan dan voldoende duidelijk moeten maken wat de verantwoordelijkheid is van dit gebouw voor de omgeving. Daar hoort een fietsparkeerruimte bij, maar ook de verantwoordelijkheid voor windhinder.

Reactie:

De gemeente heeft in bestemmingsplan Rotterdam Central District een balans gevonden tussen de bestaande planologische rechten en de wenselijke stedenbouwkundige ontwikkeling van het gebied, met aandacht voor het leefklimaat in de ruime omgeving. Het bestemmingsplan biedt ruimte voor verschillende functies in de plinten van de gebouwen, waardoor hier een levendige invulling mogelijk is. Hiervoor is het begrip Mixone uitgewerkt. De gemeente kan dit echter niet afdwingen via het bestemmingsplan. Wel voert de gemeente overleg met de eigenaren over het aantrekkelijker maken van de plinten.

Voorstel:

Wij stellen u voor de zienswijze ongegrond te verklaren.

10.5 Hoogbouw heeft gevolgen voor grondwaterpeil

Reclamant geeft dat de Provenierswijk op veengrond ligt. Tevens wordt aangenomen dat er een stevige fundering moet worden gelegd voor de hoogbouw die dit ontwerpbestemmingsplan mogelijk maakt. Dit heeft effect op het grondwaterpeil in de Provenierswijk en daarmee op de houten funderingen van de woningen. Volgens reclamant kunnen er niet ongelimiteerd diepe funderingen worden aangelegd op veenbodem, zonder dat de gevolgen voor de omgeving worden ingeschat en

gecompenseerd. Reclamant meent dat het noodzakelijk is om het grondwater weg te pompen, te bevriezen en er moeten damwanden worden geslagen. Alleen wanneer er maatregelen worden getroffen ter compensatie van de diepe funderingen die moeten worden aangelegd voor de ontwikkelingen in Rotterdam Central District, wordt de al bestaande overstromingsproblematiek in de wijk niet erger.

Reactie:

In het bestemmingsplan worden geen technische aspecten voorgeschreven, zoals de manier van bemalen of funderen. Ten tijde van het verlenen van de omgevingsvergunning zal het Hoogheemraadschap Schieland en Krimpenerwaard erop toezien dat bemalingsactiviteiten geen onaanvaardbare effecten in de omgeving veroorzaken.

Voorstel:

Wij stellen u voor de zienswijze ongegrond te verklaren.

10.6 Toename hitte-eilanden en windoverlast door (te) hoge bebouwing

Reclamant uit zorgen over de toename van hitte-eilanden als gevolg van hoogbouw en verstening Rotterdam Central District. Het gebied tussen het Groothandelsgebouw en het spoor kwalificeert nu al als ondraaglijk en scoort hoog in de Nederlandse lijst met onleefbare buitenruimte. Dat is voor een busstation waar veel mensen gebruik van maken een onacceptabele situatie. Oude mensen worden er simpelweg onwel, of durven de bus niet te nemen. Het is onbegrijpelijk dat de notitie "Rotterdams Weerwoord" niets betekent. Verder zal de wind verblijf in Rotterdam Central District onaangenaam maken. Volgens reclamant wordt de hoogbouw te hoog.

Reactie:

Rotterdam Central District heeft op warme zomerdagen een hogere omgevingstemperatuur dan veel andere delen van de stad. Dit hitte-eilandeffect heeft de aandacht van de gemeente, zoals verwoord in het Urgentiedocument Rotterdams Weerwoord. Daarom wordt gewerkt aan plannen voor vergroening van de buitenruimte in Rotterdam Central District, zoals het Hofplein, en wordt de aanleg van groene daken op bestaande en nieuwe gebouwen gestimuleerd. Zo heeft het gebouw Delftse Poort recent een groen dak gekregen (waar ook water opgevangen wordt) en zal ook het Tree House voorzien worden van groenelementen.

Naar de windhinder is een globaal onderzoek uitgevoerd waaruit blijkt dat door de geplande nieuwbouw geen onaanvaardbare windhinder ontstaat. Bij de verdere uitwerking van de bouwplannen en de buitenruimte zullen maatregelen uitgewerkt worden om de windeffecten te verminderen onder andere door het aanbrengen van reliëf in de gevels en luifels.

Voorstel:

Wij stellen u voor de zienswijze ongegrond te verklaren.

10.7 (Te) dure woningen worden gefaciliteerd

Reclamant vindt dat de gemeente te dure woningen faciliteert en dit geld beter kan steken in de Rotterdammers die als gevolg van de corona-crisis in (financiële) problemen raken. Daarnaast vindt reclamant het belangrijk dat wordt geïnvesteerd in betaalbare starterswoningen.

Reactie:

De gemeente heeft in overeenstemming met het Actieplan Middenhuur als uitgangspunt dat bij nieuwbouw 20% sociale woningen en 30% van woningen in de categorie 'middensegment' wordt gerealiseerd. Deze woningen dienen minimaal 15 jaar in deze prijsklasse behouden te blijven. Dit is uitgangspunt bij alle nieuwbouwplannen en daarmee faciliteert de gemeente naast dure woningen ook betaalbare woningen.

Door de complexiteit van de locatie is voor de locatie Delftseplein (Tree House) geen sociale woningbouw opgenomen, is wel als voorwaarde gesteld dat minimaal 30% van de woningen in de categorie 'middensegment' moet worden gerealiseerd. Dit is opgenomen in het Ambitiedocument Delftseplein, dat uitgangspunt was voor de tender voor bebouwing op deze locatie.

Voorstel:

Wij stellen u voor de zienswijze ongegrond te verklaren.

10.8 Procedures in verkeerde volgorde doorlopen

Reclamant geeft aan dat er onduidelijkheden zijn ontstaan over de maatvoering en de plaats van de Tree Husetoren. Daarnaast is reclamant het niet eens met de volgorde van de procedures die zijn doorlopen: De gemeente is eerst een civielrechtelijke overeenkomst aangegaan met Provast, terwijl de procedure van het bestemmingsplan nog niet was doorlopen. Juist in die laatste procedure wordt de ruimtelijke aanvaardbaarheid van de ontwikkeling gemotiveerd en is er ruimte voor inspraak van burgers. Burgers zijn benadeeld door de handelwijze van de gemeente.

Reactie:

Door middel van een tenderprocedure is voor het Delftseplein een schetsontwerp voor een gebouw en een ontwikkelaar geselecteerd. De basis hiervoor was het Ambitiedocument Delftseplein waarover op 22 februari 2018 een raadsbesluit is genomen. Pas na vaststelling van het bestemmingsplan waarin de bouw van Tree House planologisch wordt mogelijk gemaakt, zal de grond door de gemeente worden verkocht aan de ontwikkelaar. Dat is conform de werkwijze die door het college van B&W met de gemeenteraad is afgesproken bij de bestuurlijke behandeling van het Ambitiedocument Delftseplein in februari 2018, waarbij de raad heeft ingestemd met de tender.

Voorstel:

Wij stellen u voor de zienswijze ongegrond te verklaren.

Bezonning

Zienswijze 10.9 tot en met 10.21 hebben betrekking op het bezonningsonderzoek

10.9 Haagse Bezonningsnorm

Reclamant is van mening dat de resultaten van de bezonningsstudie die is uitgevoerd in het kader van het ontwerpbestemmingsplan zijn niet getoetst aan de Haagse Bezonningsnorm. Volgens reclamant moet deze norm als vaste gedragslijn worden geïnterpreteerd, nu de gemeente deze norm heeft toegepast in de plannen Zalmhaventoren en Post Rotterdam. Dat de gemeente eerder in 2007 een aparte afspraak heeft gemaakt over de bezonning van de Provenierswijk, doet aan de gebondenheid aan deze norm niets af. De gemeente zal ter waarborging van het woon- en leefklimaat in de Provenierswijk ervoor moeten zorgen dat het bestemmingsplan voldoet aan de Haagse Bezonningsnorm.

Reactie:

De zogenaamde Haagse bezonningsnorm is afgeleid van de 'lichte TNO-norm' voor de beoordeling van schaduweffecten door hoogbouw. Beide normen toetsen, net als de speciale regel voor de Provenierswijk, de bezonning van de gevels van woningen (op 75 cm hoogte). De gemeente wil geen twee normen toepassen voor de beoordeling van de mate waarin er nog zon blijft vallen op de gevels van woningen in de Provenierswijk. Wanneer zowel voldaan wordt aan de voorwaarden van de Hoogbouwvisie 2019, als de Provenierswijkregel, is er volgens de gemeente sprake van een goede afweging van de verschillende belangen.

Voorstel:

Wij stellen u voor de zienswijze ongegrond te verklaren.

10.10 Provenierswijkregel niet meegenomen in studie

Met de bewoners van de Provenierswijk is afgesproken dat de extra schaduw op de woningen in de Provenierswijk als gevolg van de nieuwe bebouwing maximaal 1 uur mag bedragen in maatgevende periode tussen 21 maart en 23 september. Dit uur valt in de ochtend (tot 13:00 uur) en betekent dat er geen extra schaduw in de middag (vanaf 13:00 uur) valt. Reclamant stelt dat de bezonningsstudie die is uitgevoerd geen blijk geeft van deze afspraak en dat in de studie ten onrechte is gemeten op 21 september (in plaats van 23 september). Reclamant heeft een afbeelding bijgevoegd van de site cadmapper.com waaruit blijkt dat er ook ná 13:00 uur sprake is van schaduwhinder in de Provenierswijk als gevolg van de bouw van het Tree House.

Reactie:

Zoals reclamant terecht stelt, is de toetsingsdatum voor de Provenierswijkregel 23 september en niet 21 september (deze laatste datum wordt in de Hoogbouwvisie 2019 gehanteerd voor de toetsing van de bezonning van de openbare ruimte). In het bezonningsonderzoek bij het ontwerpbestemmingsplan is foutief uitgegaan van de toetsingsdatum 21 september in plaats van 23 september (zie de reactie op zienswijze 1.1). Dit is hersteld in het geactualiseerde bezonningsonderzoek bij dit bestemmingsplan.

De hoogbouw is getoetst aan de zogenaamde Provenierswijkregel. Dit is een regel die geldt voor de schaduwval op de gevels van woningen in de Provenierswijk als gevolg van de hoogbouw in het RCD. In 2008 is door onderzoeksbureau ARUP uitgebreid onderzoek gedaan naar de invloed van de hoogbouw, zoals is neergelegd in het Stedenbouwkundigplan Central District Rotterdam, op de bezonning van de Provenierswijk. Hierbij is een vergelijking gemaakt tussen bezonning in de Provenierswijk zónder nieuwbouw als met nieuwbouw conform het Stedenbouwkundigplan Central District Rotterdam. Bij het bepalen van de locaties voor hoogbouw en de maximale bouwhoogte in het RCD is uitgegaan van de woonbebouwing in de Provenierswijk. Als uitgangspunt voor het onderzoek gold dat de extra schaduw op de gevels van de woningen in de Provenierswijk als gevolg van de nieuwe bebouwing maximaal 1 uur mag bedragen in maatgevende periode tussen 21 maart en 23 september. Dit heeft geresulteerd in een schematische weergave van maximale bouwhoogten van ontwikkellocaties in het RCD. Op basis van dit schema is geconcludeerd dat de schaduw in de ochtend valt en niet in de middag (na 13:00 uur). Dit laatste gold niet als uitgangspunt voor het bepalen van de bouwhoogten, maar het is een vertaling van het schema dat op basis van het onderzoek van ARUP. Dit is zo ook door toenmalig wethouder Karakus in februari 2011 aan de Commissie Fysieke infrastructuur en Buitenruimte gecommuniceerd. Dit schema komt terug in het

Stedenbouwkundigplan Central District Rotterdam (p. 46) en de Structuurvisie RCD (p. 66).

Op grond van het bezonningsonderzoek dat ten grondslag ligt aan dit bestemmingsplan kan worden geconcludeerd dat er niet meer dan 1 uur extra schaduw valt op de gevels van de woningen in de Provenierswijk als gevolg van de hoogbouw die dit bestemmingsplan mogelijk maakt. Er wordt dus voldaan aan de Provenierswijkregel. Los daarvan kan op basis van het onderzoek worden geconcludeerd dat er na 13:00 uur geen verslechtering optreedt door de hoogbouw die dit bestemmingsplan mogelijk maakt.

Voorstel:

Wij stellen u voor de zienswijze ongegrond te verklaren.

Voor zover de zienswijze ziet op de onjuiste datum in de bezonningsstudie heeft reclamant gelijk. Dit wordt aangepast nav zienswijze 1.1.

10.11 Afspraken over hoogte bebouwing Delftseplein / Tree House

Reclamant stelt dat de gemeente zich niet houdt aan de afspraak over de hoogte van de Tree Husetoren. Volgens reclamant is de bewoners door wethouder Hulman toegezegd dat de toren niet hoger dan 130 meter zal worden (in tegenstelling tot de toegestane 140 meter). Daarnaast zou er volgens reclamant nog eens 10 meter bij kunnen komen doordat de planregels toestaan dat de bouwhoogte met 5 meter overschreden mag worden vanwege installaties op het dak. Ook kan het gebouw volgens reclamant nog 5 meter hoger worden gebouwd doordat het volgens de plantoelichting mogelijk is om het maaiveld met 5 meter te verhogen ten behoeve van het openbaar gebied en terrassen. Deze extra meters hebben een negatief effect op de bezonning.

Reactie:

In het ambitiedocument, dat in december 2017 door het college van Burgemeester en Wethouders is vastgesteld, was een maximale bouwhoogte van 140 meter opgenomen voor Tree House. Deze maximale hoogte was gebaseerd op het schema met de (globale) maximale bouwhoogten in het stedenbouwkundig plan Rotterdam Central District en de Structuurvisie Rotterdam Central District. De Structuurvisie is in 2011 door de gemeenteraad vastgesteld. Middels ambtshalve wijziging A2 wordt voorgesteld de hoogte van deze toren op het Delftseplein aan te passen naar 130 meter. Deze hoogte mag met 5 meter worden overschreden voor technische voorzieningen op het dak.

Het bezonningsonderzoek is gebaseerd op de toegestane hoogte uit het ontwerpbestemmingsplan. Uit dit onderzoek blijkt dat het Tree House voldoet aan de bezonningsregel voor de Provenierswijk. Omdat de voorgestelde hoogte van 130 meter (135 meter inclusief technische installaties) lager is dan 140 meter hoeft het bezonningsonderzoek op dit punt niet geactualiseerd te worden. Het verlagen van de bouwhoogte van het Tree House zal een positief effect hebben op de bezonning van de Provenierswijk.

De reclamant veronderstelt ten onrechte dat het maaiveld ter plaatse van Tree House integraal 5 meter opgehoogd kan worden waardoor het Tree House extra hoog zou kunnen worden. Het Tree House is bestemd als 'Gemengd – 2'. De ophoging is alleen toegestaan in de bestemming 'Gemengd – 9'. Deze bestemming bevat regels over de buitenruimte rond het Tree House. Deze buitenruimte mag worden opgehoogd. Naar

aanleiding van deze zienswijze blijkt dat de hoogte in 'Gemengd – 9' niet op de juiste manier op de verbeelding staat.

Voorstel:

Wij stellen u voor de zienswijze ongegrond te verklaren.

Naar aanleiding van deze zienswijze is gebleken dat op de verbeelding ter plaatse van Gemengd – 9 aan de oostzijde van het Tree House niet de juiste hoogte is opgenomen. In plaats van de maximale hoogte van 6 meter staat hier abusievelijk 5 meter vermeld. Bovendien is het voor de herinrichting van de buitenruimte noodzakelijk dat de oppervlakte van bestemming Gemengd-9 aan de oostzijde wordt vergroot. Zie ambtshalve wijziging A4.

10.12 Bezonnig en cumulatie van torens

Reclamant benoemt dat wethouder Karakus per brief heeft aangegeven dat bij meerdere hoogbouwprojecten in hetzelfde gebied de opstelsom van de diverse schaduwen moet worden meegenomen. De tijden die in de hoogbouwvisie staan met betrekking tot bezonnig, gelden dus niet per toren. Er is volgens reclamant onvoldoende rekening gehouden met cumulatie van torens. De toegestane hoogbouw (200 meter) aan Weena-Zuid moet ook worden meegenomen in de bezonningsstudie, net als het Groot Handelsgebouw dat tot 200 meter hoog mag worden gebouwd, de ontwikkeling op het Schiekadeblok en Weenapoint. Ook de torens van Pompenburg zijn, tegen de afspraken in, niet meegenomen in de bezonningsstudie.

Reactie:

Het bezonningsonderzoek dat voor dit bestemmingsplan is uitgevoerd heeft betrekking op drie mogelijke hoogbouwontwikkelingen (voor het Tree House, Delftse Poort en de Unileverlocatie). Deze zijn getoetst aan de voorwaarden met betrekking tot de bezonnig uit de Hoogbouwvisie 2019 en de Provenierswijkregel. Bij andere hoogbouwontwikkelingen in Rotterdam Central District, zoals voorzien wordt op de Conradstraat en het Schiekadeblok, zal het cumulatieve effect voor de schaduwwerking op de omgeving, waaronder de Provenierswijk, inzichtelijk worden gemaakt. Wanneer er andere ontwikkelingen, buiten het Rotterdam Central District, planologisch mogelijk worden gemaakt, zal een aparte afweging met betrekking tot de bezonnig en andere aspecten worden gemaakt. De bezonningsregel voor de Provenierswijk geldt alleen voor ontwikkelingen die vallen binnen de Structuurvisie Rotterdam Central District uit 2011 en geldt daarom niet voor nieuwe ontwikkelingen in Pompenburg.

Voorstel:

Wij stellen u voor de zienswijze ongegrond te verklaren.

10.13 Randvoorwaarden Tree House uit tender opgerekt

Reclamant merkt op dat de randvoorwaarden uit de tender van het Tree House niet overeenstemmen met de maximale maten die zijn opgenomen in het bestemmingsplan. Het Tree House mag hierdoor massiever worden dan eerder is overeengekomen door de gemeente. De impact op de omgeving neemt daardoor ook toe.

Reactie:

In het ambitiedocument Delftseplein, dat de basis vormde voor de tenderprocedure, was een maximale hoogte van 140 meter opgenomen voor de nieuwbouw en een maximaal volume van 41.000 m² b.v.o. In het ontwerpbestemmingsplan was

uitgegaan van een groter bouwvolume, maar dat is nadien weer aangepast tot 41.000 m² b.v.o. De hoogte is verlaagd naar 130 meter, zie ambtshalve wijziging A2. Het bestemmingsplan voldoet daarmee aan de randvoorwaarden uit het ambitiedocument. Het bouwvolume voor Tree House voldoet bovendien aan de slankheidsregels van de Hoogbouwvisie 2019.

Voorstel:

Wij stellen u voor de zienswijze gegrond te verklaren en de oppervlakte van de nieuwe ontwikkeling op het Delftseplein in de toelichting en de regels te wijzigen naar 41.000 m², zie W8 in het raadsvoorstel.

10.14 Bezonningsstudie is onzorgvuldig met betrekking tot referentiemodellen

Reclamant is van mening dat de bezonningsstudie onzorgvuldig is uitgevoerd. Hiertoe voert reclamant aan dat het onderzoek is gebaseerd op het schaduwbereik van de geplande hoogbouw en de gemiddelde bezonningsduur (zoals in de Hoogbouwvisie 2019). Er wordt ten onrechte van absolute getallen uitgegaan.

Reclamant stelt dat in de bezonningsstudie het referentiemodel van 2019 ten onrechte is vergeleken met het referentiemodel van 2011. Het onderzoek gaat dus uit van bouwplannen uit 2011 die nooit zijn gerealiseerd, er wordt dus niet uitgegaan van de werkelijke situatie. De resultaten van de onderzoeken geven hierdoor onjuiste cijfers. Het onderzoek is naar mening van reclamant bovendien niet objectief omdat is gerekend met inconsistente modellen. De verklaringen of uitleg over het gebruik van de referentiemodellen zijn vaag, niet controleerbaar en transparant.

Reactie:

Het bezonningsonderzoek is uitgevoerd door een extern bureau met grote expertise op het gebied van bezonningsonderzoek. De referentiemodellen, waaraan reclamant refereert, worden alleen gebruikt voor de berekening van de schaduweffecten op de buitenruimte, zoals vastgelegd in de Hoogbouwvisie 2019. Het referentiemodel met de planologische situatie in 2011 voor de 'basiskwaliteit' en het referentiemodel met de planologische situatie in 2019 voor de 'representatieve ruimtes'. Bepalend voor deze referentiemodellen is wat er in 2011 en 2019 in bestemmingsplannen mogelijk was. Alle bouwvolumes in vigerende bestemmingsplannen (in de genoemde referentie jaren) zijn daarom in de referentiemodellen opgenomen. Voor grote delen van Rotterdam Central District bestond de bijzondere situatie dat er zowel in 2011 als 2019 geen bestemmingsplan was. Uitzonderingen daarop waren in beide jaren het bestemmingsplan Weenapoint en het bestemmingsplan Weena-oost (waarin de maximale bouwhoogte van 150 meter voor Delftse Poort, de Unileverlocatie en de Weenatoren zijn vastgelegd). Tot 2018 golden er voor gebieden, waarvoor geen bestemmingsplan bestond, stedenbouwkundige bepalingen in de Bouwverordening.

Er is op basis de stedenbouwkundige bepalingen in de Bouwverordening gekeken naar de destijds maximaal toegelaten bouwhoogtes. Die zijn door de gemeente berekend op basis van het stratenpatroon dat in 2011 aanwezig was. Deze berekende bouwhoogtes zijn overgenomen in het referentiemodel 2011. In 2019 waren deze stedenbouwkundige bepalingen uit de Bouwverordening vervallen. Daarom is voor de delen van Rotterdam Central District, waar ook in 2019 geen bestemmingsplan aanwezig was (of inmiddels een omgevingsvergunning voor bouwen voor was verleend), de maximale hoogte aangehouden die elders in het gebied (Weena-Oost) en ten zuiden van het Weena ook werd gehanteerd: 150 meter.

Voorstel:

Wij stellen u voor de zienswijze ongegrond te verklaren.

10.15 Bezonningsstudie is onzorgvuldig met betrekking tot de meetpunten

Reclamant stelt dat de bezonningsstudie onzorgvuldig is uitgevoerd omdat de meetpunten foutief zijn. Zo is de kap van Rotterdam Centraal niet meegenomen, ontbreken meetpunten op de huizen in de Provenierswijk en de meetpunten op de huizen is op 0,75 meter geplaatst waardoor de hinder op de hoger gelegen appartementen niet is gemeten.

Reactie:

Er zijn meer dan duizend meetpunten gebruikt om de bezonning bij ruim 600 woningen in de Provenierswijk te onderzoeken. Dit geeft een representatief beeld van de schaduwwerking van de hoogbouw op de gevels de woningen. Appartementen op hoger gelegen verdiepingen zullen doorgaans meer in de zon liggen dan de onderste woonlaag. Aanvullend op het bezonningsonderzoek bij het ontwerpbestemmingsplan Rotterdam Central District, is nader onderzocht of er toch afwijkingen hierop voorkomen. Daarbij zijn ook meetpunten op de hogere verdiepingen bekeken. Het resultaat is opgenomen in het geactualiseerde bezonningsonderzoek bij dit bestemmingsplan. De conclusie, dat wordt voldaan aan de Provenierswijkregel, blijft ongewijzigd.

Reclamant spreekt van ontbrekende meetpunten, met een specifieke verwijzing naar het hoekhuis bij het station. Daar was aan de voorzijde een meetpunt (1027) geplaatst maar niet aan de achterzijde (stationszijde). Dit komt doordat op de begane grond een garage aanwezig is. De eerste woonlaag is echter op de 1^e verdieping gesitueerd. In het geactualiseerde bezonningsonderzoek zijn ook de hoger gelegen verdiepingen meegenomen, waardoor ook deze effecten bekend zijn.

Reclamant geeft ten onrechte aan dat de kap van het station Rotterdam Centraal zou ontbreken in het onderzoek. De stationskap is wel in de 3D-modellen en de daarmee in de verrichte berekeningen meegenomen.

Voorstel:

Wij stellen u voor de zienswijze gegrond te verklaren en in het bezonningsonderzoek meetpunten toe te voegen op de 1^e en 2^e etage, zie W9.

10.16 Bezonningsstudie is onzorgvuldig met betrekking tot de schemertijd

Reclamant stelt dat in de bezonningsstudie ten onrechte is uitgegaan dat op 21 juni op 20:00 uur al sprake is van schemertijd.

Reactie:

In de Hoogbouwvisie 2019 staat bij rekenmethode in hoofdstuk 3.7 onder meer:

"Voor de berekening van het gemiddeld aantal resterende zonuren in de representatieve ruimtes en basiskwaliteit hanteren we een raster van 0,5 meter bij 0,5 meter. De gemiddelde bezonning wordt uitgevoerd met een stapgrootte van 5 minuten en getoetst op de data 21 juni en 21 september binnen het aangegeven tijdsbestek. De gemiddelde bezonningsafname in gebieden met een basiskwaliteit wordt per straat beoordeeld ten opzichte van de planologische mogelijkheden op referentiedatum 2011."*

Doordat in gebieden (straten/pleinen) grote verschillen aanwezig zijn met betrekking tot bezonning en de wijziging daarvan ten gevolge van hoogbouw, en het verloop van de schaduw gedurende de dag, is deze methode zeer geschikt om de bezonning te kwantificeren en te beoordelen. Voor de volledigheid wordt tevens de plaatselijke

bezonningsduur, zonder middeling, weergegeven in bijlagen 1 en 2 van het bezonningsonderzoek en zijn afbeeldingen vervaardigd van het schaduwverloop gedurende de getoetste dagen.

Voorstel:

Wij stellen u voor de zienswijze ongegrond te verklaren.

10.17 Uitkomsten onderzoek in strijd met regels

Reclamant stelt dat de regels die gelden voor aangewezen sunspots en referentiegebieden niet in acht worden genomen, namelijk dat op aangewezen plaatsen geen verslechtering dan wel een verslechtering van maximaal 2 uur mag plaatsvinden, en dat de aangegeven basiskwaliteit niet wordt behaald. De geplande torens hebben effect op de directe omgeving, onder andere op het Schiekadeblok en Rotterdam Centraal.

Reactie:

In de toets van de randvoorwaarden voor de bezonning conform de Hoogbouwvisie 2019 zijn ook de schaduweffecten op de buitenruimte in het Rotterdam Central District berekend. De toekomstige bezonning van het Stationsplein voldoet aan de voorwaarde van de 'representatieve ruimte' Stationsplein/Kruisplein. Ook wordt voldaan aan de voorwaarde voor de basiskwaliteit voor de overige openbare ruimten. Het (dak van) het stationsgebouw en het Schiekadeblok zijn geen representatieve ruimtes.

Voorstel:

Wij stellen u voor de zienswijze ongegrond te verklaren.

10.18 Rotterdam Centraal overschaduwd

Reclamant merkt op dat Rotterdam Centraal voor uren in de schaduw wordt gezet. De zonnecellen op het dak zullen hierdoor significant minder duurzame energie voor het station genereren en daarnaast zal het voor de reizigers en bezoekers van het station niet fijn vertoeven zijn op de perrons. De CO₂-reductie van de kap zal aanzienlijk lager uitvallen (waarschijnlijk meer dan 50%) dan de ongeveer 8% reductie die door NS is gecommuniceerd. Dit gaat in tegen de gewenste energietransitie en -ambitie van de gemeente Rotterdam in.

Reactie:

Het Stationsplein is aangewezen als 'representatieve ruimte' in de Hoogbouwvisie 2019. Op deze locatie wordt voldaan aan de voorwaarden voor representatieve ruimtes en voor de overige buitenruimten in Rotterdam Central District.

Voorstel:

Wij stellen u voor de zienswijze ongegrond te verklaren.

10.19 Onomkeerbare milieueffecten voor Provenierswijk

Reclamant stelt dat de extra schaduwhinder op de woningen in de Provenierswijk, negatieve effecten hebben op het woon- en leefklimaat en leidt tot onomkeerbare negatieve (milieu)effecten. Zo zouden de kosten voor gas en elektriciteit stijgen, wordt de gezondheid en het geluk van de bewoners aangetast, vermindert de leefbaarheid en aantrekkelijkheid van de straten, flora en fauna zal lastiger overleven door afname van zonlicht en de bewoners kunnen niet meedoen aan verduurzamingsplannen zoals het plaatsen van zonnepanelen.

Reactie:

Alle aspecten afwegend, waarvoor uitgebreid onderzoek heeft plaatsgevonden dat in de bijlagen bij het bestemmingsplan is opgenomen, komt de gemeente tot de conclusie dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening en dat belangen van omwonenden niet onevenredig worden geschaad door de ontwikkelingen die dit bestemmingsplan mogelijk maakt.

Voorstel:

Wij stellen u voor de zienswijze ongegrond te verklaren.

10.20 Provenierswijk zes maanden in schaduw

Reclamant stelt aan de hand van een eigen bezonningsstudie, uitgevoerd in 2008-2009, dat niet aan de eisen van bezonning wordt voldaan. Met name in de wintermaanden is sprake van veel schaduwhinder. Reclamant merkt op dat de schaduwwerking van de kap van Rotterdam CS en de nieuw beoogde ontwikkelingen bij Unilever en Delftse Poort niet in haar eigen onderzoek zijn meegenomen. Met de beoogde ontwikkelingen erbij blijft voor groot gedeelte van Provenierswijk 1,5 uur zon over, als je tenminste het geluk hebt dat je huis recht naar de zon gericht is. Ook met het referentiemodel van 2011 blijkt dat de 'basiskwaliteit' niet voldoet op de Molenwaterweg (als gevolg van het Schiekadeblok). Er wordt niet voldaan aan de beloftes om naar de cumulatie van torens te kijken.

Verder gaan de toekomstige torens bij Pompenburg volgens reclamant ook een grote invloed hebben op de ochtendzon op Provenierswijk. Daarvan zal de schaduw (langer dan een uur) vooral in de maanden van maart tot en met september vallen. Gesteld wordt door de gemeente dat Pompenburg niet bij het RCD hoort. Echter: een gedeelte van Pompenburg – waar de meest geplande torens komen – hoort bij het bestemmingsplan Provenierswijk-Bentincklaan. Hierdoor is de gemeente volgens reclamant wel verplicht om Provenierswijk mee te nemen in de bezonningsstudies omtrent de ontwikkelingen van Pompenburg daar het een nieuwe ontwikkeling binnen het bestemmingsplan betreft. Reclamant stelt dat de bezonningsregel voor de Provenierswijk ook voor de ontwikkeling Pompenburg geldt.

Reactie:

De bezonningsonderzoeken zijn uitgevoerd conform de uitgangspunten die in de Hoogbouwvisie 2019 en het Stedenbouwkundigplan Central District Rotterdam zijn geformuleerd. Onderdeel van deze uitgangspunten is de periode waarin de schaduweffecten worden bekeken. De wintermaanden zijn niet maatgevend. In deze periode kan er op zonnige dagen inderdaad meer schaduw op de woningen vallen. Deze schaduw wordt niet alleen veroorzaakt door de hoogbouw in Rotterdam Central District, maar ook door de bestaande bebouwing van de Provenierswijk.

De opmerking in het bezonningsonderzoek over overschrijding van de norm voor de 'basiskwaliteit' als gevolg van het Schiekadeblok verwijst naar het feit dat in deze berekening de planologische ruimte zoals deze in 2019 is opgenomen voor het Schiekadeblok is opgenomen. Dat is een fictief groot bouwvolume (zie referentiemodel 2019) dat niet zal worden gerealiseerd. Het stedenbouwkundig model 2a, dat bij de door de gemeenteraad vastgestelde Nota van Uitgangspunten voor het Schiekadeblok hoort, toont een veel minder massief volume. Bij het bezonningsonderzoek voor het Schiekadeblok zal daarom sprake zijn minder schaduwwerking op de Molenwaterweg.

De bezonningsregel voor de Provenierswijk geldt alleen voor ontwikkelingen die vallen binnen de Structuurvisie Rotterdam Central District uit 2011 en geldt daarom niet voor nieuwe ontwikkelingen in Pompenburg.

Voorstel:

Wij stellen u voor de zienswijze ongegrond te verklaren

11 Reclamant 11

11.1 Vigerende bestemmingsplannen ontbreken

Reclamant merkt op dat van de vijf genoemde vigerende bestemmingsplannen in paragraaf 1.3 van de toelichting er zeker drie niet actueel zijn en één niet benoemd is. De meest recente bestemmingsplannen van Lijnbaankwartier (2019), Weenapoint (2012) en

Provenierswijk-Bentincklaan (2015) zijn niet meegenomen in de onderzoeken omtrent dit ontwerpbestemmingsplan. Hierdoor worden belangrijke, actuele zaken omtrent onderzoeken, (milieu)effecten en beperkingen die benoemd zijn in deze actuele bestemmingsplannen niet juist meegenomen of genegeerd. Het bestemmingsplan, inclusief het m.e.r.-beoordelingsbesluit, is hierdoor gebaseerd op oude informatie.

Reactie:

De bestemmingsplannen die door reclamant worden opgesomd, zijn recente bestemmingsplannen die grenzen aan het bestemmingsplangebied van Rotterdam Central District. De bestemmingsplannen die genoemd zijn in paragraaf 1.3 van de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan, zijn de geldende bestemmingsplannen binnen de plangrenzen van het bestemmingplan Rotterdam Central District. Dit is slechts een opsomming van (delen van) de bestemmingsplannen die door middel van het nieuwe bestemmingsplan worden geactualiseerd.

Voorstel:

Wij stellen u voor de zienswijze ongegrond te verklaren.

11.2 Recente onderzoeksrapporten gebaseerd op onjuiste gegevens

De onderzoeksrapporten van het ontwerpbestemmingsplan zijn niet gebaseerd op de laatste, recente onderzoeksrapporten zoals je zou mogen verwachten. Bijvoorbeeld: Bij de Wateradvies-bijlage heeft men in het onderzoek o.a. niet het onderzoek 'Grondwater Stationsplein – verandering in grondwaterstand door realisatie van ondergrondse objecten' van 6 juli 2010 meegenomen, zoals ook niet het (grond)water-onderzoek voor Kruisplein (behorend tot plangebied RCD) uit het BesluitMER Weenapoint 2011.

Reactie:

In het wateradvies is aangegeven dat in de directe omgeving sprake is van barrièrewerking voor de grondwaterstroming. De door reclamant genoemde rapporten gaan over vergelijkbare modelberekeningen die zijn bekeken bij het opstellen van het wateradvies voor bestemmingsplan Rotterdam Central District. De resultaten met betrekking tot de barrièrewerking zijn vergelijkbaar met de conclusie uit het wateradvies. De nieuwe ontwikkelingen zullen door deze barrièrewerking geen significante invloed hebben op de grondwaterstanden.

Voorstel:

Wij stellen u voor de zienswijze ongegrond te verklaren.

Naar aanleiding van deze zienswijze is geconstateerd dat de Watertoets geactualiseerd dient te worden, zie ambtshalve wijziging A5.

11.3 Onderzoeken zijn niet compleet

Reclamant merkt op dat een aantal onderzoeken in de bijlagen van het ontwerpbestemmingsplan RCD niet compleet zijn. Zo constateert ProRail in 9.2.2.: “dat in conceptversie bestemmingsplan diverse relevante punten als ‘PM’ zijn opgenomen; hierdoor is concept niet volledig en is het voor ProRail derhalve niet mogelijk het concept ontwerpbestemmingsplan op een goede wijze te beoordelen.”

Reactie:

De reactie van ProRail is een reactie ten tijde van het ambtelijk vooroverleg dat wordt gevoerd met vaste overlegpartners. In het concept-ontwerpbestemmingsplan ontbraken toen nog bijlagen. Het ontwerpbestemmingsplan dat ter inzage heeft gelegen, was compleet en voorzien van alle bijlagen.

Voorstel:

Wij stellen u voor de zienswijze ongegrond te verklaren.

11.4 Onjuiste aannames akoestisch onderzoek

Reclamant stelt dat onderzoeken onvindbaar zijn waardoor er met aannames is gewerkt. De onderzoeksresultaten zijn hierop ten positieve aangepast. Reclamant meent dat dit het geval is bij het akoestisch onderzoek. Dit onderzoek gaat uit van onjuiste aannames en kan daarom niet worden gebruikt. Een voorbeeld van een onjuiste aanname is de standaardaf trek van 10 dB als gevolg van het geluidsisolerende effect van de overkapping van Rotterdam Centraal Station. Reclamant verwijst naar paragraaf 6.3.1 van de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan waarin is vermeld dat de bouwplantekeningen en documenten waaruit de geluidsisolerende waarde van de overkapping moet blijken, niet voorhanden zijn. Daarop wordt op basis van een expert judgement een aanname gedaan van de isolatiewaarde voor de overkapping, namelijk 10 dB(A). Deze aanname is worst case, in werkelijkheid zal de geluidsisolerende werking hoger uitvallen.

Reclamant merkt op dat dit “expert judgement” in twijfel wordt getrokken door ProRail en het spoorse ingenieursbureau (brief van 28 april 2005 aan de gemeente). Bovendien wordt in het PlanMER uit 2005 vermeld dat de zijkanten van de kap (in oostelijke richting) wel 8 dB meer geluidsoverlast geeft en dat de maximale toelaatbare waarde van 55 dB op de woningen overschreden. Reclamant stelt dat zij veel geluidsoverlast zal ervaren door het nieuwe Rotterdam Centraal Station en door de megafoonwerking van de overkapping. Tevens stelt het PlanMER 2005 dat bij hoge bebouwing dicht langs het spoor in RCD “vanwege de geluidsreflectie tegen deze gebouwen de geluidsbelasting aan de noordzijde van de spoorbaan toenemen.” De geluidreflectie van Tree House van wel meer dan 65 dB – volgens het Ambitiedocument Tender Delftseplein (blz. 32) - zal extra hard naar de huizen van de bewoners op Proveniersplein gekeerd worden.

Reactie:

In het akoestisch onderzoek is uitgerekend welke geluidbelasting te verwachten is op de locatie waar nieuwe woningen mogelijk worden gemaakt in het bestemmingsplan. Op basis van expert judgement met instemming van de DCMR en ProRail is in het akoestisch onderzoek gerekend met 10 dB geluidreductie vanwege de kap uit het centraal station.

Om antwoord te kunnen geven op de vraag of de bouw van het Tree House geluid vanaf het spoor weerkaatst richting de Provenierswijk is het akoestisch rapport is aangevuld. In bijlage 14 en 15 van het Akoestisch rapport (bijlage 8 bij het bestemmingsplan) zijn de resultaten van de zijn aanvullende onderzoeken toegevoegd naar de reflectie van het Tree House als gevolg van railverkeerslawaai en het emplacement. Uit dit onderzoek blijkt dat de geluidstoename op de Provenierswijk als gevolg van de realisatie van het Tree House verwaarloosbaar klein is (paragraaf 5.6.1 en 5.6.2 van het akoestisch rapport).

Voorstel:

Wij stellen u voor de zienswijze ongegrond te verklaren.

Naar aanleiding van deze zienswijze is het akoestisch rapport aangevuld met een onderzoek naar de reflectie van geluid als gevolg van het planologisch mogelijk maken van het Tree House. Zie ambtshalve wijziging A6.

11.5 Eerdere onderzoeken zijn genegeerd

Reclamant stelt dat belangrijke informatie uit eerdere onderzoeksrapporten niet is meegenomen bij de onderzoeken voor het ontwerpbestemmingsplan of wordt genegeerd. Dit geldt voor de meeste onderzoeken naar de milieueffecten in het ontwerpbestemmingsplan, zoals dat in het PlanMER 2011 belangrijke informatie staat over (zeer) beschermde flora/fauna (zoals vleermuizen). Deze informatie is niet meegenomen in het ontwerpbestemmingsplan én de daarbij behorende verleende kapvergunning voor de zes monumentale bomen op Delftseplein.

Reactie:

Ecologisch onderzoek geeft inzicht in de actuele aanwezigheid van de soort. Voor onderzoeksgegevens wordt aangenomen dat deze drie jaar geldig zijn. De onderzoeksgegevens van 2011 geven derhalve geen inzicht in actuele aanwezigheid van de soorten. Ten behoeve van het bestemmingsplan is een flora- en faunatoets uitgevoerd waaruit blijkt dat de bomen geen functie hebben voor beschermde soorten onder de Wet natuurbescherming.

Voorstel:

Wij stellen u voor de zienswijze ongegrond te verklaren.

11.6 Bouwvolumes inconsistent

Relamant merkt op dat in ontwerpbestemmingsplan andere metrages zijn opgenomen voor de te ontwikkelen torens dan in het wateradvies en de flora- en faunatoets. Hierin staan kleinere volumes voor het Tree House en de Unilevertoren opgenomen, respectievelijk 42.000 en 20.000 m² in plaats van 44.500 en 25.000 m².

Reactie:

Zie de reactie op zienswijze 10.13 voor de aanpassing van het bouwvolume van het Tree House. Er wordt aangenomen dat in de zienswijze per abuis de locatie van het kantoor van Unilever wordt genoemd, waar Delftse Poort wordt bedoeld. Het volume van de uitbreidingsruimte van het gebouw Delftse Poort is opgehoogd van 20.000 m² b.v.o. naar 25.000 m² b.v.o.

Voorstel:

Wij stellen u voor de zienswijze gegrond te verklaren en het wateradvies (zie ook A5) en de flora- en faunatoets aan te passen naar de definitieve volumes en deze aangepaste onderzoeken toe te voegen aan het bestemmingsplan, zie W10

11.7 Onjuist aantal verkeersbewegingen als invoergegevens onderzoeken

Reclamant meent dat voor de onderzoeken naar verkeersbeweging, luchtkwaliteit, (stikstof), effect op Natura 2000-gebieden, afvalwater, externe veiligheid wordt uitgegaan van onjuiste bouwvolumes. Zo wordt er bij de berekening van de verkeersbewegingen volgens reclamant alleen rekening gehouden met de 3 torens in plangebied en niet met meer ontwikkelingen in het plangebied zelf of in de vigerende plangebieden. Een hoger aantal verkeersbewegingen is van invloed op de invoergegevens voor de onderzoeken naar luchtkwaliteit en effect op Natura 2000-gebieden.

Reactie:

De verkeerscijfers zijn ontleend aan het verkeersmodel van het bestaande en verwachte woning- en kantoorprogramma. Deze basis is aangevuld met projectspecifieke verkeerscijfers die passen bij de nieuwbouw die in het bestemmingsplan wordt voorgesteld. De verkeerscijfers houden wel rekening met de ontwikkelingen in en in de nabijheid van Rotterdam Central District bijvoorbeeld de toekomstige ontwikkeling van het Schiekadeblok en Pompenburg (naar huidige stand van zaken).

Voorstel:

Wij stellen u voor de zienswijze ongegrond te verklaren.

11.8 Uitgangspunten berekeningen

Reclamant stelt dat in het onderzoek naar externe veiligheid wordt uitgegaan van 100 m² en 2,4 personen per woning en 3,68 voor het aantal verkeersbewegingen. Het Tree House bestaat echter uit 320 woningen van 45 t/m 75 m². Na onderzoek blijkt dat de meeste woningen gemiddeld niet veel groter zijn dan 85 m². Met andere woorden: Dit betekent dat er meer mensen in een hoge toren bevinden en zich per auto bewegen dan gesteld. Hierdoor is er meer stikstofuitstoot in de omgeving en in Natura 2000-gebieden. Er bevinden zich in werkelijkheid straks meer mensen in het plangebied dan als uitgangspunt wordt genomen in de berekeningen. Reclamant merkt op dat de cumulatie met andere toekomstige torens in de berekeningen nog niet eens is meegenomen.

Reactie:

In het onderzoek naar externe veiligheid is uitgegaan van 100 m² per woning, dit is een bruto maat. Binnen de bruto maat zijn ook oppervlakten voor gezamenlijke ruimten, liften, trappenhuizen, buitenmuren etc. opgenomen. Het is nog onduidelijk hoeveel woningen in het Tree House worden gemaakt. Het Besluit hogere grenswaarden gaat uit van 320 woningen, maar dit is het absolute maximum.

In het onderzoek naar externe veiligheid is gerekend met 2,4 mensen per woning omdat dit het kental is voor het aantal personen per woning (Handreiking Risicoanalyse Transport). Zowel de oppervlakte van de gemiddelde woning als het aantal mensen per woning zijn aannames. Reclamant stelt dat de oppervlakte van de gemiddelde woning te hoog is ingeschat waardoor er zich meer mensen in het Tree House bevinden.

De inschatting van 100 m² per woning en 2,4 personen per woning levert gemiddeld een realistische aanname op van de toename van de populatie ter plaatse van het Tree House. Er kunnen ook kleinere woningen worden gerealiseerd maar daarvan is het aannemelijk dat er gemiddeld geen 2,4 mensen wonen. Het groepsrisico stijgt

door de ontwikkelingen van 0,4 maal de oriëntatiewaarde naar 0,47 maal de oriëntatiewaarde en blijft dus ruim onder de oriëntatiewaarde.

In het NSL (Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit) project Rotterdam Centrum wordt uitgegaan van 3,68 verkeersbewegingen per woning per etmaal. Reclamant stelt dat het aantal verkeersbewegingen te laag is ingeschat omdat er mogelijk kleinere woningen in het Tree House komen dan 100 m². Dit zou als gevolg hebben dat er meer woningen in het Tree House komen en dat daardoor sprake is van meer bewoners en meer verkeersbewegingen. In de boekhouding van het NSL-project Rotterdam Centrum zijn voor het Tree House echter 320 woningen opgenomen, het maximaal aantal dat op deze locatie is toegestaan. Daarmee is de bijdrage van deze nieuwe toren aan de verslechtering van de luchtkwaliteit worst-case meegenomen in de boekhouding.

Het aantal van 3,68 ritten per woning per dag is gemiddeld voor een binnenstedelijke situatie. In het geval van Rotterdam Central District dat dichtbij het openbaar vervoer ligt, en gezien de Rotterdamse MobiliteitsAanpak, is 3,68 verkeersbewegingen per woning per etmaal een hoge inschatting. Dit betekent dat de stelling van reclamant dat er met te weinig extra verkeer rekening is gehouden, niet klopt.

Stikstofdepositie wordt berekend met het rekenmodel AERIUS. Voor woningen is het aantal van 3,68 ritten per etmaal gehanteerd overeenkomstig de boekhouding het NSL-project Rotterdam Centrum.

Zowel het verkeersmodel ten behoeve van het akoestisch onderzoek als de invoergegevens voor het berekenen van het groepsrisico houden rekening met de ontwikkelingen binnen het bestemmingsplan Rotterdam Central District maar ook met de ontwikkeling van het Schiekadeblok en Pompenburg.

Voorstel:

Wij stellen u voor de zienswijze ongegrond te verklaren.

Naar aanleiding van deze zienswijze is geconstateerd dat er per 15 oktober 2020 een nieuwe versie van het rekenmodel AERIUS. Wij stellen u voor om het stikstofonderzoek te actualiseren. De conclusie van het onderzoek, dat de ontwikkelingen in het bestemmingsplan geen nadelige effecten hebben op Natura-200 gebieden, blijft ongewijzigd. Zie ambtshalve wijziging A7.

Naar aanleiding van deze zienswijze stellen wij u voor om de tekst in paragraaf 6.6.1 van de toelichting van het bestemmingsplan met betrekking tot het NSL aan te passen vanwege het gewijzigde oppervlak van het Tree House. Dit verandert niets aan de conclusie dat het bestemmingsplan voldoet aan het IBM project Rotterdam Centrum en daarmee aan de wet luchtkwaliteit. Zie ambtshalve wijziging A8.

11.9 Kengetallen externe veiligheid onjuist

Reclamant stelt dat de uitgangpunten voor de berekening van het aantal mensen dat aanwezig is in kantoren en horeca te laag wordt ingeschat, vooral in de avond en nachtperiode. Het aantal mensen rondom het spoorgebied is veel hoger dan gesteld. Daarnaast zijn er 's avonds/'s nachts meer mensen in het gebied aanwezig; juist wanneer er meer transporttreinen met gevaarlijke substanties rijden.

- In de horeca zijn in avond/nacht (c.q. van 18.30-08.00 uur) 0% mensen aanwezig. Dit lijkt niet realistisch. De meeste horeca is tot 01.00 uur open en zit tot dan vol met mensen.

- Kantoren worden overdag 100% overdag bemenst en 0% in de avond (18.30-08.00 uur). In deze moderne tijd van 24-uurs economie is dit niet realistisch en aannemelijk
- woningen 50% aanwezigheid overdag. Dit is tegenwoordig niet meer realistisch. Door Covid-19 werken én wonen de meeste mensen sinds Covid-19 100% thuis, dus dit heeft ook effect van het aantal mensen aanwezig in de woningen.

Reactie:

Voor horeca is een inschatting gemaakt van de aanwezigen omdat nog niet duidelijk is welk soort horeca, voornamelijk in het Schiekadeblok en Pompenburg, in de toekomst gerealiseerd wordt. In de berekening zit een overschatting van de horeca op de daguren (alle uren tussen 8:00 uur en 18:30 uur op 100%) en een onderschatting van diezelfde horeca in de avond en nacht (tussen 18:30 uur en 8:00 uur op 0%). Reden hiervoor is dat het rekenmodel geen onderscheid kan maken tussen avond (18:30-23:00 uur) en nacht (23:00-8:00 uur). De overschatting op de dag valt in de etmaalberekening weg tegen de onderschatting in de avond/nacht.

De aannames voor aanwezigheid in kantoren en woningen zijn gebaseerd op de (Handreiking Risicoanalyse Transport). Met Covid-19 houdt deze wettelijke handreiking geen rekening. Bij groepsrisicoberekeningen wordt uitgegaan van een langdurige meerjarenverwachting met betrekking tot de aanwezigheidsdichtheden.

In de avond- en nachtperiode passeren meer wagons met gevaarlijke stoffen dan overdag. De reden hiervoor is dat er dan gemiddeld minder mensen in de nabije omgeving van het spoor verblijven dan overdag omdat kantoren, scholen en horeca dicht zijn.

Voorstel:

Wij stellen u voor de zienswijze ongegrond te verklaren.

11.10 Zeer kwetsbare bestemmingen in RCD

Reclamant stelt dat volgens de Externe Veiligheid-bijlage van het ontwerpbestemmingsplan er geen (zeer) kwetsbare bestemmingen binnen het risicogebied aanwezig zijn; dit heeft invloed op de groepsrisico-berekeningen. Volgens reclamant zijn er wel degelijk (zeer) kwetsbare bestemmingen aanwezig in RCD: zo zitten er in het Groothandelsgebouw en aan de Schiekade (vlak bij het spoor) kinderdagverblijven. Verder is binnen 125 meter in Provenierswijk ook een verzorgingstehuis voor zeer kwetsbare psychiatrische patiënten en ouderen op Provenierssingel aanwezig. Ook zijn er in en langs het plangebied zeker 10 scholen aanwezig. Deze (zeer) kwetsbare objecten worden niet getoond in de Risicokaart, waartoe de gemeente verantwoordingsplicht heeft om deze up-to-date te houden.

Reactie:

In het onderzoek externe veiligheid, dat ten behoeve van het bestemmingsplan is opgesteld, staat dat er geen nieuwe zeer kwetsbare bestemmingen mogelijk gemaakt mogen worden in de zone van 140 meter vanaf de rand van het spoor. Dit laat onverlet dat er naast het spoor wel al zeer kwetsbare bestemmingen aanwezig zijn.

De gemeente Rotterdam gebruikt de BAG (Basisregistratie Adressen en Gebouwen) als informatiebron voor de groepsrisicoberekeningen. Hierin zijn alle bestemmingen (zeer kwetsbaar, kwetsbaar en niet-kwetsbaar) opgenomen en met deze informatie

wordt de populatie in beeld gebracht. De groepsrisicoberekening is daarom, ondanks de niet actuele Risicokaart, op basis van de juiste gegevens gemaakt.

Voorstel:

Wij stellen u voor de zienswijze ongegrond te verklaren.

11.11 Provenierswijk niet meegenomen in groepsrisico

Reclamant stelt dat de Provenierswijk ten onrechte geen onderdeel is van het groepsrisico. Het bestemmingsplan Provenierswijk-Bentincklaan stelt: “De populatie aan weerszijden van het spoor (ten noorden het plangebied Provenierswijk-Bentincklaan, ten zuiden RCD) maakt deel uit van hetzelfde groepsrisico. Dit betekent dat het berekende groepsrisico in de plansituatie Provenierswijk-Bentincklaan gelijk is aan het berekende groepsrisico van RCD en dit de waarde is van 2,3 maal de oriëntatiewaarde.”

Reactie:

Het is niet expliciet vermeld in het onderzoek Externe Veiligheid, maar de Provenierswijk is wel meegenomen in het groepsrisicomodel. De populatie van de Provenierswijk zit in alle groepsrisicoberekeningen van alle ruimtelijke scenario's en deze zijn uitgevoerd conform de Handleiding Risicoanalyse Transport. In het externe veiligheidsonderzoek voor het bestemmingsplan Provenierswijk-Bentincklaan is gerekend met de ontwikkelingen van het bestemmingsplan Rotterdam Central District (dat is ook inclusief Schiekadeblok) en is het groepsrisico 2,3 maal de oriënterende waarde. Deze conclusie is ook getrokken in het externe veiligheidsonderzoek voor Rotterdam Central District. In dit onderzoek zijn echter nog twee scenario's doorgerekend, namelijk de bijdrage aan het groepsrisico als gevolg van de ontwikkelingen in bestemmingsplan RCD (van 0,4 naar 0,47 maal de oriëntatiewaarde) en het toekomstige groepsrisico inclusief worst case aanname voor de ontwikkeling van Pompenburg (3,2 maal de oriëntatiewaarde).

Voorstel:

Wij stellen u voor de zienswijze ongegrond te verklaren.

11.12 Groene daken

Reclamant merkt op dat in de bijlage bij het ontwerpbestemmingsplan wordt aangegeven dat groene daken niet worden meegeteld als compensatie voor de verharding. Dit is niet in lijn met andere ontwerpbestemmingsplannen waarin groene daken continu als oplossing en/of maatregel worden gebruikt als compensatie voor verharding om zo te voldoen aan de duurzaamheidsregels.

Reactie:

Een groen dak is niet zondermeer geschikt voor de berging van regenwater. Dus een groen dak kan niet zomaar worden meegeteld als compensatie voor verharding. Elk groen dak levert wel een bijdrage aan duurzaamheidsdoelen.

Voorstel:

Wij stellen u voor de zienswijze ongegrond te verklaren.

Naar aanleiding van deze zienswijze bleek dat de watertoets die ter inzage lag, een conceptversie was. Wij stellen u voor om de watertoets aan te vullen en toe te voegen aan het bestemmingsplan. Zie ambtshalve wijziging A5.

Uit de watertoets blijkt dat, als gevolg van het mogelijk maken van een nieuw gebouw door middel van bestemming 'Gemengd-2', watercompensatie noodzakelijk is. Aan de bebouwingsnormen van 'Gemengd-2' wordt toegevoegd dat er in het gebouw tenminste 87 m³ waterberging wordt gerealiseerd. Zie ambtshalve wijziging A9.

11.13 Te weinig groen in plangebied

Reclamant merkt op dat er een (water)compensatieplicht bestaat. Met deze wateropgave mag, op grond van het ontwerpbestemmingplan, groen worden vervangen voor water zonder dat hiervoor een vergunningplicht geldt. De hoeveelheid groen kan volgens reclamant dus nog kleiner worden dan is vermeld in het ontwerpbestemmingsplan. Dit voldoet niet aan de ambitie "meer groen in de stad".

Reactie:

In de regels mag groen worden omgezet in water maar ook de bestemmingen 'Verkeer – Wegverkeer' en 'Verkeer – Verblijfsgebied' bieden deze flexibiliteit. Het omzetten van groen in water is niet zondermeer in tegenspraak met de ambitie 'meer groen in de stad'. Ook water kan bijdragen aan een groene leefomgeving, meer biodiversiteit en een goede ecologische structuur.

Voorstel:

Wij stellen u voor de zienswijze ongegrond te verklaren.

11.14 Verdwijnen groen heeft invloed op fauna

Reclamant stelt dat het verdwijnen van groen als gevolg van de wateropgave een negatief effect heeft op het leef- en/of foerageergebied van de aanwezige (beschermde) fauna.

Reactie:

Uit de Flora- en faunatoets blijkt dat effecten op beschermde soorten uitgesloten zijn. Het verdwijnen van groen kan leiden tot negatieve effecten op flora en fauna in het algemeen maar leidt niet tot overtreding van verbodsbepalingen van de Wet natuurbescherming.

Voorstel:

Wij stellen u voor de zienswijze ongegrond te verklaren.

11.15 Ontbreken uitvoerig flora- en faunaonderzoek

Reclamant is van mening dat er vanaf 2004 nooit een serieus (veld) onderzoek is gedaan conform de Wet natuurbescherming naar de aanwezigheid van beschermde flora en/of fauna in RCD. Volgens reclamant geeft de gemeente zelf regelmatig aan dat er onderzoek moet worden gedaan en dat er ontheffingen moeten worden aangevraagd bij de Provincie Zuid-Holland vanwege de aanwezig (of groot vermoeden van) (zeer) beschermde flora en fauna.

Reactie:

In de flora- en faunatoets die is opgesteld ten behoeve van het bestemmingsplan is geconcludeerd, op basis van veldonderzoek, dat er, naast het Unilevergebouw, geen andere potenties zijn voor vaste rust- en verblijfplaatsen van vleermuizen. Het ecologisch onderzoek voldoet aan de eisen. Bij het aanvragen van een omgevingsvergunning zal opnieuw onderzoek worden gedaan in het kader van de Wet natuurbescherming naar de aanwezigheid van beschermde flora en fauna. Op basis van dat onderzoek zal worden beoordeeld of er een ontheffing nodig van de Wet natuurbescherming nodig is. Op grond van de resultaten van het flora- en

faunaonderzoek dat voor dit bestemmingsplan is uitgevoerd, is de verwachting dat een ontheffing van de Wnb niet nodig is vanwege een gebrek aan potentie voor vaste rust- en verblijfsplaatsen.

Naar aanleiding van deze zienswijze is aanvullend veldonderzoek gedaan naar de plint onder het spoor naast de locatie waar het Tree House is bestemd. Deze plint zal worden gesloopt ten behoeve van het nieuwe gebouw. Geconcludeerd is dat de gevel van de plint ongeschikt is voor vaste rust- en verblijfsplaatsen en voortplantingsplaatsen van vleermuizen.

Voorstel:

Wij stellen u voor de zienswijze ongegrond te verklaren.

Wij stellen u voor om het flora- en faunaonderzoek aan te vullen met de bevindingen uit het aanvullende veldonderzoek. Zie ambtshalve wijziging A10.

11.16 Salomitactiek en MER

Reclamant merkt op dat het ontwerpbestemmingsplan niet alle (hoogbouw)ontwikkelingen in RCD bevat. Zo is het Schiekadeblok, het Groothandelsgebouw en Weenapoint/First/The Modernist uit het plangebied gehaald zonder dat dit goed is gemotiveerd. Hierdoor wordt de milieueffecten van heel RCD niet integraal onderzocht. Dit wekt volgens reclamant de schijn dat wordt beoogd om de milieueffecten te verkleinen om bepaalde waarden binnen bepaalde normen te krijgen. De “weggeknippte” hoogbouwontwikkelingen en/of gebieden grenzen aan dit plangebied waardoor ook die ontwikkelingen invloed hebben op het milieu in (de omgeving van) het plangebied. Reclamant stelt dat het plangebied niet kleiner mag worden gemaakt om zodoende dit plangebied los te koppelen van de overige hoogbouwontwikkelingen en bijvoorbeeld de directe omgeving zoals de Provenierswijk en Pompenburg. Ook de hoogbouw ontwikkeling in ZoHo wordt niet meegenomen.

Reclamant verwijst in haar zienswijze naar het bezwaar tegen het m.e.r.-beoordelingsbesluit dat als bijlage bij de zienswijze is gevoegd. Reclamant voegt er nog aan toe dat bij de m.e.r.-beoordeling getoetst dient te worden op alle aspecten van bijlage III van de MER-richtlijn. Deze criteria moeten cumulatief en in samenhang worden beoordeeld. Reclamant is van mening dat deze beoordeling niet is gemaakt op basis van de richtlijn. Er is slechts geconstateerd dat bepaalde volume grootheden niet worden geraakt. In deze overweging zijn ook nog eens, zonder dit te motiveren, essentiële projecten niet meegenomen omdat deze niet in dit ontwerpbestemmingsplan zijn opgenomen. Volgens de richtlijn mag dit niet en moet de conclusie zijn dat het m.e.r.-beoordelingsbesluit bij dit ontwerpbestemmingsplan moet worden vernietigd en dat er alsnog een MER opgesteld moet worden alvorens het bestemmingsplan wordt vastgesteld

Reactie:

De plangrenzen van het bestemmingsplangebied zijn zorgvuldig gekozen. In de Structuurvisie RCD is al aangegeven dat de gebiedsontwikkeling wordt uitgewerkt in meerdere bestemmingsplannen. De plangrenzen van dit bestemmingsplan zijn dan ook niet ingegeven vanuit de gedachte om ontwikkelingen op te knippen, maar bepaald aan de hand van de faseringsindeling.

De gemeente is van oordeel dat de ontwikkelingen die reclamant noemt, geen samenhang vertonen met de ontwikkelingen die het bestemmingsplan RCD mogelijk maakt, en dat derhalve geen sprake is van het opknippen van ontwikkelingen met als

doel geen MER te hoeven maken. De ontwikkelingen moeten los van elkaar worden gezien, ze zijn niet afhankelijk van elkaar in de uitvoering of in de fasering. Er is ook geen sprake van een bepaalde volgorde dat de ontwikkelingen uitgevoerd moeten worden. Het is bijvoorbeeld niet zo dat het Schiekadeblok niet wordt ontwikkeld als het Tree House er niet komt, of andersom. Daarnaast maken de ontwikkelingen geen deel uit van dezelfde grondexploitatie en is er geen financiële afhankelijkheid tussen de verschillende ontwikkelingen. Voor de, door reclamant genoemde, ontwikkelingen geldt dat voor de ontwikkellocaties nabij de Conradstraat, het Schiekadeblok, Pompenburg en het Zomerhofkwartier nog geen concrete uitwerkingen zijn opgesteld. Bovendien is nog onduidelijk wanneer de genoemde ontwikkelingen planologisch worden vastgelegd, dan wel worden gerealiseerd.

Samengevat vertonen de ontwikkelingen geen samenhang met het bestemmingsplan RCD en bovendien zijn de ontwikkelingen, de omvang ervan en de milieueffecten, onvoldoende voorzienbaar op grond waarvan bij de ontwikkelingen in het bestemmingsplan RCD hiermee rekening zou moeten worden gehouden. Het m.e.r.-beoordelingsbesluit gaat dus uit van juiste uitgangspunten. Er is geen sprake van het opknippen van ontwikkelingen om tot gunstigere resultaten te komen. Het m.e.r.-beoordelingsbesluit is niet in strijd met de eisen van bijlage III van de MER-richtlijn.

Los daarvan, heeft de gemeente wel onderzocht wat de milieueffecten zijn van de totale beoogde gebiedsontwikkeling van RCD. Ten behoeve van de gebiedsontwikkeling van Rotterdam Central District is in 2011 een structuurvisie vastgesteld. De milieueffecten van de totale gebiedsontwikkeling zijn destijds in beeld gebracht door middel van een planMER. De structuurvisie vormt het kader voor vervolgbesluiten zoals gedetailleerdere uitwerking van de ontwikkelingen in bestemmingsplannen.

Vanwege verschillende redenen (fasering, financieel, organisatorisch) wordt de gebiedsontwikkeling van RCD via meerdere bestemmingsplannen mogelijk gemaakt. Het totaal van de ontwikkelingsruimte in de afzonderlijke bestemmingsplannen valt binnen het totaal dat is onderzocht in de structuurvisie en in de planMER. Daarmee blijft de conclusie uit de visie, dat door verdichting in Rotterdam Central District negatieve effecten kunnen worden verwacht door toename van meer bewoners, werknemers en autoverkeer maar dat de totale ontwikkeling past binnen de wettelijke milieunormen.

Voorstel:

Wij stellen u voor de zienswijze ongegrond te verklaren.

11.17 Salamtactiek in relatie tot het groepsrisico

De Provincie Zuid-Holland uit volgens reclamant ook kritiek op het toepassen van salamtactiek. De gemeente heeft geen inhoudelijke reactie gegeven op deze kritiek. Door deze salamtactiek wordt het groepsrisico verdrievoudigd, waardoor er levens in gevaar komen. Dat mag volgens reclamant niet het gevolg zijn van het “wegknippen” van ontwikkelingen uit het plangebied.

Reactie:

De Provincie Zuid-Holland heeft tijdens het vooroverleg gevraagd om de stijging van het groepsrisico met in achtnaam van de ontwikkelingen in het Schiekadeblok en Pompenburg te motiveren. In hun zienswijze blijkt geen kritiek op vermeende salamtactiek. Als gevolg van het toevoegen van bebouwing stijgt het groepsrisico, daarom is in het bestemmingsplan aandacht besteed aan de effecten van een

incident op het spoor en door regels op te nemen met betrekking tot zelfredzaamheid, ontvluchtingsmogelijkheden en schuilgelegenheden. De stijging van het groepsrisico door de totaalontwikkeling van RCD, Schiekadeblok en Pompenburg naast het spoor is toegelicht in paragraaf 'Verantwoording groepsrisico' in het ontwerpbestemmingsplan. Tijdens de periode dat het bestemmingsplan ter inzage lag, is ontwerpbestemmingsplan ook aangeboden aan de Provincie voor advies. De Provincie is akkoord met de motivering voor de stijging van het groepsrisico.

Voorstel:

Wij stellen u voor de zienswijze ongegrond te verklaren.

11.18 Wand 200-meter torens Weena-zuid

Reclamant merkt op dat ook niet aan de onderzoekplicht is voldaan als het gaat om het vigerende bestemmingsplan Lijnbaankwartier-Coolsingel. Daar wordt een wand van torens van 200 meter mogelijk gemaakt, maar ook daarvan zijn de cumulatieve milieueffecten niet onderzocht als je kijkt naar verhouding, verkeersbewegingen, stikstof, afvalwater en bezonning.

Reactie:

In de zienswijzenbeantwoording van bestemmingsplan Rotterdam Central District wordt niet ingegaan op de inhoud van omringende bestemmingsplannen.

Voorstel:

Wij stellen u voor de zienswijze voor kennisgeving aan te nemen.

11.19 Milieueffecten The Modernist niet meegenomen

Reclamant merkt op dat de torens van de ontwikkeling The Modernist is verhoogd van 100 naar 125 meter. Deze extra meters zijn niet onderzocht toen de ontwikkeling destijds mogelijk werd gemaakt. De cumulatieve milieueffecten van de extra meters worden hierdoor genegeerd. Deze extra meters zorgen tevens voor negatieve milieueffecten in dit plangebied, denk aan afvalwater, aantasting van foerageergebied van vleermuizen, extra verkeer over de Weena, extra schaduwhinder etc. Deze effecten worden niet meegenomen of benoemd in het ontwerpbestemmingsplan.

Reactie:

De aanpassing van de ontwikkeling The Modernist betreft een beperkte afwijkingen van het bestemmingsplan "Weenapoint". De omvang van het project in relatie tot wat er al mogelijk is gemaakt in het bestemmingsplan is zeer beperkt. Er is geen sprake van een significante verkeersaantrekkende werking vanwege deze aanpassing. De ophoging van de toren is meegenomen in de verkeerscijfers en het bezonningsonderzoek dat voor dit bestemmingsplan is uitgevoerd. De wijziging van de bouwhoogte leidt niet tot extra verharding of aantasting van de flora en fauna.

Voorstel:

Wij stellen u voor de zienswijze ongegrond te verklaren.

11.20 Niet transparant over hoogbouw en extra woningen

Reclamant stelt, samengevat, dat de gemeente niet transparant is over de hoogbouw die mogelijk wordt gemaakt met het ontwerpbestemmingsplan. Zo worden er woningen in het gebouw van Nationale Nederlanden mogelijk gemaakt tot 151 meter, zijn er gesprekken over een woontoren boven het Albeda-college aan het Weena en wordt er straks een (woon)toren toegestaan van 200 meter op het

Groothandelsgebouw. De eerste vergunningen voor meerdere woonappartementen in het Groothandelsgebouw zijn al aangevraagd.

Reactie:

In bestemmingsplan Rotterdam Central District worden woningen mogelijk gemaakt in de nieuwe ontwikkeling Tree House en ter plaatse van het huidige kantoor van Unilever. In bestemmingsplan Rotterdam Central District zijn geen woningen mogelijk gemaakt in het gebouw Delftse Poort (Nationale Nederlanden), wel is de mogelijkheid akoestisch onderzocht. In de toelichting van het bestemmingsplan is opgenomen dat er toekomstige ontwikkelingen denkbaar zijn aan de Conradstraat en ter plaatse van het Albada College. Voor ontwikkelmogelijkheden aan deze zijde van het station wordt een aanvullende stedenbouwkundige studie verricht en worden in dit bestemmingsplan geen concrete ontwikkelingen mogelijk gemaakt. Zie ook de reactie op zienswijze 3.2.

Er zijn geen vergunningen verstrekt voor de ontwikkeling van woningen in het Groot Handelsgebouw.

Voorstel:

Wij stellen u voor de zienswijze ongegrond te verklaren.

11.21 Tree House voldoet niet normen voor externe veiligheid

Volgens reclamant kan het Tree House volgens de normen van externe veiligheid niet worden gerealiseerd.

Reactie:

Uit het onderzoek naar de externe veiligheid blijkt dat het Tree House niet valt binnen de plaatsgebonden risicocontour en dat het groepsrisico onder de oriënterende waarde blijft. Wel ligt het Tree House binnen het plasbrandaandachtsgebied. Op basis van het advies van de Veiligheidsregio Rotterdam Rijnmond is in de regels van het bestemmingsplan opgenomen dat het gebouw moet voldoen aan de constructieve eisen uit de Regeling Bouwbesluit 2012. Deze eisen zorgen ervoor dat in geval van een plasbrand het gebouw zodanig ontworpen is dat iedereen tijdig en veilig kan ontvluchten. Daarmee voldoet het Tree House aan de normen voor externe veiligheid.

Voorstel:

Wij stellen u voor de zienswijze ongegrond te verklaren.

11.22 Tree House voldoet niet aan normen voor geluid

Volgens reclamant kan het Tree House volgens de geluidnormen en het gemeentelijke ontheffingenbeleid niet worden gerealiseerd.

Reactie:

Uit het akoestisch onderzoek blijkt dat het Tree House een overschrijding heeft van de maximaal toegestane geluidwaarden op de lagere verdiepingen als gevolg van het emplacement. Daarom is in de regels uitgesloten dat op deze bouwlagen woningen mogen worden gebouwd.

Uit het akoestisch onderzoek blijkt tevens dat bij een deel van de woningen geen sprake zal zijn van een geluidluwe gevel of buitenruimte. Daarmee voldoet het plan niet aan Ontheffingenbeleid Wet geluidhinder van de gemeente Rotterdam. In de woningen is wel sprake van een goed akoestisch klimaat. In het ontwerpbesluit hogere waarden Wet geluidhinder is aangegeven dat voor het Tree House afgeweken wordt van de voorwaarden uit het Ontheffingsbeleid Wet geluidhinder. Er is gemotiveerd dat ondanks het ontbreken van een geluidluwe gevel of buitenruimte,

wonen deze locatie een hoogstedelijke kwaliteit heeft en bijdraagt aan de woningopgave.

Voorstel:

Wij stellen u voor de zienswijze ongegrond te verklaren.

11.23 Afspraak over hoogte Tree House wordt niet nagekomen

Reclamant stelt dat er niet aan de afspraken met de Provenierswijk wordt voldaan. Zo wordt de belofte van wethouder Hulman (2006) dat het Tree House maximaal 130 meter hoog wordt, niet nagekomen. Wethouder Simons heeft overigens in 2018 gezegd dat met de bouw van het Tree House rekening wordt gehouden met de Provenierswijk en de toren daarom wordt verlaagd van 150 naar 140 meter. Reclamant doet dit af als *fake news*.

Reactie:

De maximale hoogte van Tree House, 140 meter, was gebaseerd op het schema met de maximale bouwhoogten in de Structuurvisie Rotterdam Central District. Zie de reactie op zienswijze 3.1 en ambtshalve wijziging A2.

Voorstel:

Wij stellen u voor de zienswijze ongegrond te verklaren.

11.24 Randvoorwaarden uit Ambitiedocument Tree House niet opgevolgd

Reclamant stelt dat het Tree House niet voldoet aan de randvoorwaarden die zijn beschreven in het ambitiedocument voor deze ontwikkeling. Gaandeweg de procedure is het gebouw gegroeid en dus in tegenspraak met de tender. Het Tree House wordt massiever dan de gemeente zelf in haar voorwaarde heeft gesteld en heeft daarmee een grotere impact op de omgeving, waaronder meer schaduw.

Reactie:

Zie de reactie op zienswijze 10.13 **Fout! Verwijzingsbron niet gevonden..**

Voorstel:

Wij stellen u voor de zienswijze ongegrond te verklaren.

11.25 Windhinderonderzoek voldoet niet aan eisen

Reclamant stelt dat het windhinderonderzoek niet aan de gestelde eisen van het ambitiedocument tender Delftseplein voldoet. Zo is er geen windtunnelonderzoek uitgevoerd, terwijl in het ambitiedocument staat dat moet worden aangetoond dat het gebouw voldoen aan de comfort-eisen in de buitenruimte, inclusief de gebruikers van perron 1; dit is ook nodig voor het krijgen van een vergunning van NS/ProRail om te kunnen bouwen in de nabijheid van het spoor. Hier is geen rekening mee gehouden in het windhinderonderzoek. Daarmee is het onderzoek onvolledig.

Reactie:

Er is een computersimulatie gedaan op basis van het op dat moment bekende ontwerp van Tree House en de globale volumes voor eventuele nieuwbouw op de locaties Delftse Poort en het Unilevergebouw. Dit onderzoek is uitgevoerd volgens 'NEN 8100:2006 Windhinder en windgevaar in de gebouwde omgeving'. In het stadium van het bestemmingsplan betreft het een globale toetsing van het windklimaat op straat en op het perron. Het windklimaat op perron 1 is niet expliciet benoemd in de rapportage maar is wel onderzocht. Uit het windonderzoek blijkt dat op perron 1 een afname te verwachten is van de windhinder door de afschermende

werking van het Tree House, Bij de uitwerking van de ontwerpen van de gebouwen, zal een gedetailleerder onderzoek plaatsvinden om windhinder op straat en het perron inzichtelijk te maken.

Voorstel:

Wij stellen u voor de zienswijze ongegrond te verklaren.

11.26 Procedure Tree House verkeerd doorlopen

Reclamant is van mening dat het ontwerpbestemmingsplan door middel van een verkeerd doorlopen procedure tot stand is gekomen. Hierdoor zijn er onduidelijkheden ontstaan met betrekking tot de maatvoering en plaats van het Tree House. Daarnaast heeft de gemeente zich middels de tender en de daarna tot stand gekomen overeenkomst met Provast civielrechtelijk gebonden terwijl de juiste bestemmingsplanprocedure inclusief inspraak van burgers, indiening zienswijze én motivering van de afwegingen in het bestemmingsplan niet waren doorlopen.

Reactie:

Zie de reactie op zienswijze 10.8.

Voorstel:

Wij stellen u voor de zienswijze ongegrond te verklaren.

11.27 Geen scheiding tussen Tree House ontwikkelaar en gemeente

Reclamant is van mening dat er geen passende functiescheiding is tussen de verplichtingen voor de initiatiefnemer en die van het bevoegd gezag. Hierdoor ontstaat er een belangenconflict. De gemeente wil kosten wat het kost dat het Tree House gerealiseerd wordt en dan andere hoogbouwontwikkelingen doorgaan, ongeacht of er effecten optreden voor mens, dier, huizen en omgeving.

Reactie:

Door middel van de onderzoeken bij dit bestemmingsplan is inzichtelijk gemaakt wat de effecten zijn van de bouw van Tree House. Daarmee kan de gemeenteraad een afweging maken tussen de verschillende belangen.

Voorstel:

Wij stellen u voor de zienswijze ongegrond te verklaren.

11.28 Verkeerde proces

Reclamant verwijst in haar zienswijze naar het bezwaar tegen het m.e.r.-beoordelingsbesluit dat als bijlage bij de zienswijze is gevoegd.

Reclamanten meent dat het m.e.r.-beoordelingsbesluit vernietigd moet worden merkt op dat in het kader van het m.e.r.-beoordelingsproces de wettelijk geborgde *checks and balances* niet zijn nageleefd. Zij wijzen erop dat gemeente zelf het voorzitterschap en zwaarwegende stemrechten van het bestuur van DCMR bekleedt waardoor B&W niet heeft gehandeld overeenkomstig hun wettelijke verplichting.

Reactie:

De DCMR zorgt voor een onafhankelijke toetsing van de milieuonderzoeken en de voorbereiding van het m.e.r.-beoordelingsbesluit dat het college van B&W vaststelt. Met deze passende scheiding wordt voorkomen dat de gemeente Rotterdam zijn eigen besluit voorbereidt en vaststelt.

Voorstel:

Wij stellen u voor de zienswijze ongegrond te verklaren.

11.29 Ook MER-plicht onder drempelwaarde

Reclamant verwijst in haar zienswijze naar het bezwaar tegen het m.e.r.-beoordelingsbesluit dat als bijlage bij de zienswijze is gevoegd.

Reclamant meent dat er nog altijd een MER nodig kan zijn, ook als de drempelwaarden niet worden overschreden, maar wel belangrijke gevolgen voor het milieu te verwachten zijn. Er worden grote bomen gekapt en beschermde vleermuizen verdreven. Reclamant onderbouwt met bijlagen waarom er volgens haar sprake is van belangrijke negatieve milieueffecten. Reclamant stelt dat er belangrijke negatieve effecten te verwachten zijn op het gebied van geluid, (grond)water, aantasting cultureel erfgoed en externe veiligheid. Ook zijn er negatieve effecten te verwachten als het gaat om geluid als het gevolg van een verleende omgevingsvergunning bij CS, bezonning, flora en fauna en lucht, stikstof en Natura2000. Reclamant verwijst naar (1) het bezwaarschrift tegen een tijdelijke expeditie-ruimte voor het laden en lossen van Rotterdam CS, waar zij uitgebreid ingaat op het onderwerp geluid, (2) de bijlage over bezonning, (3) het bezwaarschrift tegen de kapvergunning van de bomen op het Delftseplein waar wordt ingegaan op flora en fauna en (4) naar een bijlage over de aspecten lucht, stikstof en Natura2000.

Reactie:

Reclamant stelt terecht dat een MER nodig kan zijn, ook als de drempelwaarden niet worden overschreden, maar wel belangrijke gevolgen voor het milieu te verwachten zijn. Voor bestemmingsplan Rotterdam Central District is geconcludeerd dat de ontwikkelingen bij elkaar opgeteld onder de drempelwaarde liggen. In het m.e.r.-beoordelingsbesluit is op basis van de resultaten van de uitgebreide milieuonderzoeken geconstateerd dat voor dit bestemmingsplan geen belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu zijn te voorzien. Daarom is voor dit bestemmingsplan geen MER nodig.

Voorstel:

Wij stellen u voor de zienswijze ongegrond te verklaren.

11.30 Ambities in strijd met beleid

Reclamant merkt op dat in het ontwerpbestemmingsplan wordt verwezen naar diverse rijks-, provinciale en gemeentelijke doelen omtrent wonen, leven en milieu. Reclamant stelt dat deze doelen en ambities niet gelden voor de Provenierswijk. Sinds de start van de RCD-ontwikkelingen in 2004 ervaart de Provenierswijk (onomkeerbare) negatieve milieueffecten. Reclamant stelt dat de Provenierswijk nooit serieus wordt meegenomen in onderzoeken, worden bij onderzoeken uitgegaan van de autonome situatie en worden alle negatieve effecten onder de bank geschoven. Zo is dat ook gebeurd met veel onderzoeken die aan eerdere ontwikkelingen ten grondslag liggen dan aan dit ontwerpbestemmingsplan. Reclamant geeft in haar zienswijze een aantal voorbeelden. De ontwikkelingen die dit ontwerpbestemmingsplan mogelijk maken, verergeren de al bestaande milieuproblematiek in de Provenierswijk.

De doelen en ambities om een gezonde en aantrekkelijke leefomgeving te waarborgen, gelden niet voor de Provenierswijk.

Reactie:

In het kader van dit bestemmingsplan is al het beleid dat van toepassing is op Rotterdam Central District betrokken. Daarnaast zijn onderzoeken uitgevoerd naar milieuaspecten. Dit uitgebreide onderzoek is toegevoegd aan het bestemmingsplan en op sommige onderdelen geactualiseerd. Alle aspecten afwegend, komt de gemeente tot de conclusie dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening en dat belangen van omwonenden niet onevenredig wordt geschaad door de ontwikkelingen die dit bestemmingsplan mogelijk maakt.

Voorstel:

Wij stellen u voor de zienswijze ongegrond te verklaren.

11.31 Onomkeerbare milieueffecten voor Provenierswijk

Reclamant stelt dat de extra schaduwhinder op de woningen in de Provenierswijk, negatieve effecten hebben op het woon- en leefklimaat en leidt tot onomkeerbare negatieve (milieu)effecten. Zo zouden de kosten voor gas en elektriciteit stijgen, wordt de gezondheid en het geluk van de bewoners aangetast, vermindert de leefbaarheid en aantrekkelijkheid van de straten, flora en fauna zal lastiger overleven door afname van zonlicht en de bewoners kunnen niet meedoen aan verduurzamingsplannen zoals het plaatsen van zonnepanelen.

Reactie:

Zie de reactie op zienswijze 10.19.

Voorstel:

Wij stellen u voor de zienswijze ongegrond te verklaren.

11.32 Geen nut en noodzaak voor kantoren

Reclamant is van mening dat er geen noodzaak meer is om dit ontwerpbestemmingsplan vast te stellen vanwege de situatie rondom Covid-19. Kantoren worden veel minder nuttig omdat via een digitale verbinding kan worden gewerkt. Daarmee wordt leegstand heel reëel. Tegelijkertijd hebben bewoners van een woning meer behoefte aan afgescheiden ruimtes. De markt voor kantoren krimpt en er ontstaat een markt voor grotere woningen, het liefst met tuin.

Reactie:

In de jaren voor de uitbraak van de corona/Covid-19-crisis zijn veel bedrijven naar het Rotterdam Central District gekomen vanwege de uitstekende bereikbaarheid per openbaar vervoer en aanwezigheid van voorzieningen en andere bedrijven. Vanwege deze goede locatie hebben de gemeente en de provincie Zuid-Holland het Rotterdam Central District aangewezen als prioritair concentratiegebied voor kantoren. Hoewel momenteel niet goed is te voorzien hoe de kantorenmarkt zich op korte termijn ontwikkelt, blijkt er nog steeds behoefte te blijven aan nieuwe kwalitatieve kantoren bij een openbaarvervoerknooppunt. In de optiek van de gemeente is er daarom sprake van een evenwichtige ontwikkeling omdat in Rotterdam Central District er een relatief beperkte toevoeging komt aan kantoren en er ook veel woningen mogelijk worden gemaakt, in dit bestemmingsplan en andere (toekomstige) bestemmingsplannen.

Voorstel:

Wij stellen u voor de zienswijze ongegrond te verklaren.

Bezonning

Onderstaande zienswijzen hebben betrekking op de bezonning. Reclamant 11 heeft dezelfde bijlage bij de zienswijze gevoegd als de reclamant 10 ten aanzien van

bezonning. Voor een reactie op de zienswijzen die zijn ingediend n.a.v. de bijlage wordt verwezen naar 10.10 tot en met 10.20. De opmerkingen over bezonning die zijn opgenomen in de zienswijze worden hieronder behandeld.

11.33 Onjuist referentiemodel gebruikt voor bezonningsonderzoek

Reclamant stelt dat in het bezonningsonderzoek ten onrechte het referentiemodel uit 2011 is gebruikt. Dit referentiemodel gaat uit van torens die nooit zijn gebouwd. Dit beïnvloedt de onderzoeksresultaten (vals) positief. Het onderzoek is ondeugdelijk.

Reactie:

Het referentiemodel 2011 geeft aan wat in dat jaar in bestemmingsplannen mogelijk was. Zie voor uitgebreide onderbouwing de reactie op zienswijze 10.14.

Voorstel:

Wij stellen u voor de zienswijze ongegrond te verklaren.

11.34 Onjuiste peildatum bezonningsonderzoek

Reclamant stelt dat, in afwijking van de afspraken, 21 september als peildatum is gebruikt in plaats van 23 september.

Reactie:

Wij stellen u voor de zienswijze gegrond te verklaren en in het bezonningsonderzoek de datum van 21 september te wijzigen naar 23 september.

Voorstel:

Wij stellen u voor de zienswijze gegrond te verklaren en het geactualiseerde bezonningsonderzoek toe te voegen aan het bestemmingsplan, zie zienswijze 1.1 en W1.

11.35 Bezonningsonderzoek in strijd met Haagse bezonningsnorm

Reclamant meent dat het bezonningsonderzoek opnieuw moet worden uitgevoerd, omdat ten onrechte niet de Haagse bezonningsnorm is gehanteerd.

Reactie:

De gemeente heeft voor de toetsing van de bezonning van de gevels woningen in de Provenierswijk de Provenierswijkregel gebruikt. Zie voor uitgebreide beantwoording de reactie op zienswijze 10.9.

Voorstel:

Wij stellen u voor de zienswijze ongegrond te verklaren.