Rotterdam, 9 maart 2021. 21bb002532

Aan:
de gemeenteraad

Onderwerp:
Vaststelling bestemmingsplan 'Rotterdam Central District'.
HERZIEN RAADSVOORSTEL

Gevraagd besluit:

Samenvattend stellen wij u voor:

1. de zienswijzen 5.5, 10.1 en 11.18 voor kennisgeving aan te nemen,
2. de zienswijzen 1.1, 4.1, 4.4, 5.1, 5.2, 5.3, 6.1, 9.1, 10.13, 10.15, 11.6 en 11.34 gegrond te verklaren,
3. de zienswijzen 1.2, 1.3, 1.4, 2.1, 3.1, 3.2, 3.3, 3.4, 3.5, 3.6, 4.2, 4.3, 5.4, 6.2, 7.1, 7.2, 8.1, 8.2, 9.2, 10.2, 10.3, 10.4, 10.5, 10.6, 10.7, 10.8, 10.9, 10.10, 10.11, 10.12, 10.14, 10.16, 10.17, 10.18, 10.19, 10.20, 11.1, 11.2, 11.3, 11.4, 11.5, 11.7, 11.8, 1.9, 11.10, 11.11, 11.12, 11.13, 11.14, 11.15, 11.16, 11.17, 11.19, 11.20, 11.21, 11.22, 11.23, 11.24, 11.25, 11.26, 11.27, 11.28, 11.29, 11.30, 11.31, 11.32, 11.33, 11.35 ongegrond te verklaren,
4. het bestemmingsplan "Rotterdam Central District", NL.IMRO.0599.1033CentralDist-on01 met bijbehorende ondergrond BGT BGT_127567, BGT_127568, BGT_128567, BGT_128568, BGT_129567 en BGT_129568 in elektronische en papieren vorm vast te stellen, conform het voorstel van burgemeester en wethouders,
5. geen exploitatieplan vast te stellen,
6. motie Mixone 24/7 (15bb10609) af te doen.

Waarom dit voorstel?/Waarom nu voorgelegd?
Met de vaststelling van dit bestemmingsplan krijgt het gebied een actueel planologisch kader. De vorm van het kader voldoet aan de landelijke technische eisen.

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

Op 2 februari 2021 heeft de subcommissie Bestemmingsplannen een hoorzitting gehouden waar de indieners hun zienswijze konden toelichten. Naar aanleiding van deze hoorzitting wordt een wijziging voorgesteld in het raadsvoorstel en de zienswijzenrapportage die naar eerder naar de Raad gezonden zijn.
In de zienwijzenrapportage is in aangegeven dat zienswijze 9.1 ongegrond wordt verklaard. Reclamant vraagt om de parkeerstrook ter plaatse van de oprit (de wokkel) naast Central Post uit het bestemmingsplan Rotterdam Central District te knippen.

Bij nader inzien wordt voorgesteld om deze zienswijze gegrond te verklaren zodat de afweging gemaakt kan worden bij het bestemmingsplan Schiekadeblok, wanneer er een gedetailleerde uitwerking is van de spoorstrook waarin deze oprit staat.
De bestemmingsplangrens van het bestemmingsplan Rotterdam Central District wordt aangepast zodanig dat de oprit buiten het bestemmingsplan ligt. Te zijner tijd zal dit deel dan worden bestemd in bestemmingsplan Schiekadeblok.
Dit betekent dat zienswijze 9.1 gegrond wordt verklaard en wordt aangepast in het raadvoorstel en in de zienswijzenrapportage.
In de zienswijzenrapportage wordt de reactie op zienswijze 9.1 gewijzigd in "Bij de planuitwerking van het Schiekadeblok zal een integrale afweging gemaakt kunnen worden tussen de monumentale waarde van de oprit (wokkel) en de gewenste ontwikkelingsruimte op de spoorstrook. De Rijksdienst voor Cultureel Erfgoed (RCE) zal daarbij adviseren. Omdat uw raad deze afweging beter kan maken als het bestemmingsplan voor het Schiekadeblok voorligt, wordt voorgesteld om de plangrenzen van het bestemmingsplan RCD zodanig aan te passen dat de oprit erbuiten wordt gehouden.'
Het voorstel in de zienswijzenrapportage wordt gewijzigd in "Wij stellen u voor om de zienswijze gegrond te verklaren en de bestemmingsplangrens aan te passen."
In het raadsvoorstel wordt bij 'Gevraagd besluit' zienswijze 9.1 toegevoegd aan de gegronde zienswijzen. In "Voorgestelde aanpassingen als gevolg van gegronde zienswijzen" wordt toegevoegd: W11: Naar aanleiding van zienswijze 9.1 stellen wij u voor de bestemmingsplangrens aan te passen.."

Naar aanleiding van een verleende omgevingsvergunning voor een functiewijziging van kantoren in woningen op de 2e bouwlaag van het Weenahof, stellen wij voor om nog een ambtshalve wijziging op te nemen. Dit betekent dat aan de ambtshalve wijzigingen wordt toegevoegd: "A20: wij stellen u voor om artikel 21.1.a als volgt aan te passen "wonen, vanaf de eerste verdieping, ..."

Relatie met het coalitieakkoord/collegewerkprogramma/eerder aangenomen moties en gedane toezeggingen:
Het opstellen van bestemmingsplan Rotterdam Central District gebeurt in het kader van het Meerjarenprogramma actualisering bestemmingsplannen.

Toelichting:

Aanleiding
Op 12 december 2019 heeft het college van B&W besloten tot het opstellen van een nieuw bestemmingsplan en het voeren van het vooroverleg ex artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) inzake het concept ontwerpbestemmingsplan "Rotterdam Central District". Met dit bestemmingsplan worden de bestaande structuur en functies in het gebied vastgelegd. Het bestemmingsplan faciliteert tevens de ontwikkeling van een nieuw gebouw op het Delftseplein. De basis voor deze ontwikkeling is gelegd in het 'Ambitiedocument tender Delftseplein'. De gemeenteraad heeft op 22 februari 2018 ingestemd met de start van de tenderprocedure. De definitieve gunning was in maart 2020 aan ontwikkelaar Provast met het planconcept Tree House.

Voor het Groot Handelsgebouw wordt een separaat bestemmingsplan opgesteld. Er dient bij dit gebouw een grondige afweging gemaakt te worden tussen de status als Rijksmonument en het belang van behoud van flexibiliteit voor de invulling van dit grote complex. De eigenaar laat momenteel een toekomstvisie opstellen, die betrokken zal worden bij deze afweging. Een klein deel van Rotterdam Central District (RCD) is eerder bestemd in andere bestemmingsplannen. Dit bestemmingsplan voorziet in een actualisatie van deze locaties.

Begrenzing plangebied
Het bestemmingsplan 'Rotterdam Central District' wordt globaal begrensd door de Provenierswijk aan de noordzijde van het spoor, het Schiekadeblok en de Schiekade aan de oostzijde. Aan de zuidzijde wordt de grens gevormd door het Weena. Ter hoogte van de Kruiskade loopt de bestemmingsplangrens over het Weena tot aan het Kruisplein. Aan de westzijde van het plangebied ligt de Statentunnel en grenst het gebied aan het Oude Westen. Voor de ontwikkellocatie Schiekadeblok en het Groot Handelsgebouw worden aparte bestemmingsplannen opgesteld.

Wijze van bestemmen
Voor het grootste gedeelte van het plangebied is nog niet eerder een bestemmingsplan gemaakt. Dit houdt in dat er geen planologisch kader is om aan te toetsen bij het verlenen van een omgevingsvergunning. Er is op dit moment geen beperking aan de functies, de gebouwhoogten of het volume. In een deel van het plangebied geldt nu bestemmingsplan Weena – Oost met zeer ruime ontwikkelmogelijkheden. Om een goed beeld te krijgen van de invulling en maatvoering van alle verschillende gebouwen zijn gesprekken gevoerd met vertegenwoordigers van de gebouweneigenaren. Op deze manier is in beeld gebracht voor welke functies het pand wordt gebruikt. Het huidig gebruik en de huidige omvang is opgenomen in de regels en de verbeelding. Verder zijn - zover als mogelijk - de gewenste ontwikkelmogelijkheden in de regels en verbeelding van het bestemmingsplan opgenomen. In dit bestemmingsplan is ervoor gekozen om elk gebouw te voorzien van een 'eigen' bestemming met een op het object toegeschreven juridische regeling.

Mixone
Een belangrijk onderdeel van het gebiedsconcept voor Rotterdam Central District is het realiseren van de Mixone. De Mixone is een plek bedoeld om te ontmoeten waardoor het gebied een eigen identiteit en sfeer zal krijgen.

In dit bestemmingsplan zijn voor het mogelijk maken van de Mixone de volgende functies in de plint van de gebouwen opgenomen: horeca, recreatieve voorzieningen, dienstverlening, detailhandel (gemaximeerd per bestemming) en niet geluidgevoelige maatschappelijke voorzieningen. De plint bestaat in principe uit de begane grond, uitzonderingen hierop zijn specifiek aangegeven in de regels.

In 2011 heeft de gemeenteraad, bij de bespreking van de structuurvisie Rotterdam Central District, de motie Mixone 24/7 aangenomen. In deze motie werd het college verzocht om de (voorontwerp-)bestemmingsplannen binnen het Rotterdam Central District zodanig flexibel in te richten dat er meerdere functies en functiemixen aan een gebouw worden toegekend, zodat de gebouwen van functies kunnen wijzigen en in de toekomst anders gebruikt kunnen worden zonder het bestemmingsplan te hoeven aanpassen. Daarnaast is het college verzocht om in de functiemix culturele functies en horeca een prominente plek te geven. De insteek van dit bestemmingsplan Rotterdam Central District is om zoveel mogelijk flexibiliteit in het gebruik te behouden, maar er moet anderzijds ook rekening gehouden worden met landelijk, provinciaal en gemeentelijk beleid. Voor detailhandel is beperkte uitbreiding opgenomen ten opzichte van de huidige situatie vanwege het gemeentelijke beleid, dat dit gebied niet tot het kernwinkelgebied rekent, en het provinciale beleid, dat ook restrictief is voor uitbreiding van detailhandel. Voor de toevoeging van horeca is het Horecagebiedsplan Centrum bepalend. Wij stellen voor om bij de vaststelling van bestemmingsplan Rotterdam Central District de motie Mixone 24/7 (15bb10609) af te doen.

Ontwikkeling Delftseplein
In de Structuurvisie Rotterdam Central District uit 2011 is het Delftseplein aangeven als ontwikkellocatie. Op 19 december 2017 is het 'Ambitiedocument tender Delftseplein' vastgesteld door B&W en op 22 februari 2018 heeft de gemeenteraad ingestemd met de start van de tenderprocedure. In het tenderdocument zijn de ambities en randvoorwaarden voor een gebouw aan het Delftseplein opgeschreven. Met de ondertekening van de ontwikkelovereenkomst op 11 maart 2020 is sprake van definitieve gunning aan ontwikkelaar Provast met het planconcept 'Tree House'. Het gebouw gaat uit van maximaal 320 woningen en 15.000 m^2 b.v.o. kantoren. Het gebouw heeft een 'Rotterdamse laag' van 30 meter en een toren tot 130 meter hoog. Het gebouw heeft in de regels de bestemming 'Gemengd-2' gekregen.

Ontwikkeling Delftse Poort en Unilever
Ter plaatse van de bestaande kantoren is in het bestemmingsplan ontwikkelruimte opgenomen. Het kantoor Delftse Poort mag uitbreiden met 25.000 m^2 b.v.o. kantoor, het kantoor van Unilever mag worden uitgebreid/herontwikkeld met 50.000 m^2 b.v.o. voor woningen en kantoren.

Cultuurhistorie
Voor het gebied 'Schiekadeblok & Rotterdam Central District' is in 2017 een cultuurhistorische verkenning opgesteld. De meeste cultuurhistorisch waardevolle objecten liggen in het Schiekadeblok. Binnen de grenzen van dit bestemmingsplan ligt

een klein hoekje van de Hofpleinvijver. De achtkantige Hofpleinfontein heeft een hoge cultuurhistorische waarde als uniek en goed bewaard gebleven buitenruimteontwerp uit de wederopbouwperiode. De fontein is eigendom van de gemeente Rotterdam, het risico op sloop is klein. Het grootste deel van de fontein is opgenomen in het bestemmingsplan 'Lijnbaankwartier - Coolsingel' en heeft daarin geen dubbelbestemming gekregen. Daarom is ervoor gekozen om ook in dit bestemmingsplan de fontein geen dubbelbestemming te geven. Het gebouw Central Post is een rijksmonument.

Milieu

Geluid
In bestemmingsplan Rotterdam Central District worden op twee locaties nieuwe woningen mogelijk gemaakt. Het Tree House ter plaatse van het Delftseplein en de mogelijke uitbreiding/transformatie van het kantoor van Unilever naar woningen. Uit akoestisch onderzoek blijkt dat de voorkeurswaarde op deze locaties wordt overschreden waardoor er op grond van de Wet geluidhinder hogere grenswaarden moeten worden vastgesteld.

In de Wet geluidhinder gelden voorkeurswaarden en maximaal toelaatbare waarden voor de geluidbelasting op de gevel van geluidgevoelige bestemmingen. Overschrijding van de voorkeurswaarde is toegestaan mits wordt voldaan aan de voorwaarden uit het Ontheffingenbeleid Rotterdam. Het Ontheffingenbeleid Rotterdam schrijft voor dat een hogere waarde kan worden verleend indien de woning aan één zijde een geluidluwe gevel en buitenruimte heeft. De woningen in het Tree House voldoen hier niet aan vanwege spoor- en wegverkeerslawaai. Desondanks zijn hogere waarden verleend. In het hogere waardenbesluit is gemotiveerd dat op deze locatie een hogere waarde wordt verleend aan het Tree House ondanks het ontbreken van geluidluwe gevels of buitenruimtes. Het Tree House biedt afgezien van de geluidbelasting, een hoogstedelijke woonkwaliteit en de aanwezigheid van kwalitatief hoogwaardig openbaar vervoer en de veelheid aan voorzieningen compenseren het ontbreken van de geluidluwe gevel en buitenruimte. Het plan levert daarnaast een belangrijke bijdrage aan de woningbouwopgave. De woningen voldoen aan de eisen uit het bouwbesluit die worden gesteld aan het akoestisch binnenklimaat.

Het ontwerpbesluit tot vaststellen van hogere waarden heeft met ingang van 4 september 2020 ter inzage gelegen en doorloopt een eigen vaststellingsprocedure. Het vastgestelde besluit zal als bijlage bij het vastgestelde bestemmingsplan worden opgenomen.

Externe veiligheid
Het groepsrisico van de huidige situatie in het plangebied is 0,40 maal de oriëntatiewaarde. Als gevolg van de ontwikkelingen in dit bestemmingsplan stijgt het groepsrisico naar 0,47 maal de oriëntatiewaarde. Het advies van de Veiligheidsregio Rotterdam-Rijnmond met betrekking tot constructieve eisen is verwerkt in de regels van het Tree House. Omdat het Tree House binnen het plasbrandaandachtsgebied staat zijn speciale maatregelen nodig aan de onderste 30 meter van de naar het spoor gerichte gevel en zijn in deze bouwlagen geen woningen toegestaan.

In het algemeen worden eisen gesteld aan het ventilatiesysteem en vluchtruimtes/routes van kwetsbare en beperkt objecten naast het spoor om de zelfredzaamheid van bewoners en werknemers te vergroten. In het hele bestemmingsplangebied zijn geen functies toegestaan nabij het spoor waarin zeer kwetsbare (niet zelfredzame) mensen verblijven. Met deze aanvullende regels is het effect van een ongeval op het spoor verkleind en is het groepsrisico verantwoord.

Bezonning
Ten behoeve van dit bestemmingsplan is door een extern bureau een uitgebreid bezonningsonderzoek uitgevoerd om de effecten van hoogbouw op de omgeving inzichtelijk te maken. Voor de toetsing van de bezonning op de gevels van de woningen in de Provenierswijk is een zeer nauwkeurig 3D-model gemaakt, waarmee de effecten voor iedere individuele woning zijn bekeken.

In verschillende zienswijzen en het advies van de wijkraad Provenierswijk zijn kanttekeningen geplaatst bij dit onderzoek. De belangrijkste kanttekeningen hebben betrekking op het ontbreken van een toets op de zogenaamde 'lichte TNO-norm' (en daarvan afgeleide regels), naast de twee toetsen (zie hierna) die in dit onderzoek zijn gehanteerd en de garantie dat er in de maatgevende periode (21 maart – 23 september) geen schaduw na 13.00 uur op de Provenierswijk valt.

In het bezonningsonderzoek is getoetst op twee aspecten: de schaduwwerking van de nieuwe hoogbouw op de buitenruimte (conform de bepalingen van de Hoogbouwvisie 2019) en de schaduw op de gevels van de bestaande woningen in de Provenierswijk (volgens de zgn. Provenierswijkregel). De Provenierswijkregel bepaalt dat er maximaal één uur extra schaduw op de woninggevels in de Provenierswijk door hoogbouw in Rotterdam Central District mag vallen op in maatgevende periode tussen 21 maart en 23 september. In 2008 is deze regel als uitgangspunt genomen voor het bepalen van de locaties voor hoogbouw en de maximale bouwhoogte in het RCD. Dit heeft geresulteerd in een schematische weergave van maximale bouwhoogten van ontwikkellocaties in het RCD. Op basis van dit schema is (destijds) 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 bezonningsonderzoek dat toen is uitgevoerd. 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). Noch in het Stedenbouwkundig plan, noch in de Structuurvisie RCD, is vastgelegd dat er geen schaduw na 13.00 uur, op de maatgevende data, op de gevels van de woningen mag vallen.

Het bezonningsonderzoek geeft aan dat de hoogbouw die met dit bestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt, minder dan één uur extra schaduw geeft op de gevels van de woningen de Provenierswijk op de maatgevende data. 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.

Door het toepassen van de hierboven genoemde twee toetsen voor de bezonning kan worden onderbouwd dat er sprake is van een goed woon- en leefklimaat in de Provenierswijk. Het uitvoeren van een derde toets (volgens de 'lichte TNO-norm' of

daarvan afgeleide regels), is niet aan de orde omdat niet dubbel wordt getoetst op de mogelijke schaduweffecten op gevels van woningen.

Milieueffectrapportage (m.e.r.)
In 2011 is door de raad de Structuurvisie Rotterdam Central District met bijbehorende Milieueffectrapportage vastgesteld. Uit de milieuonderzoeken voor dit bestemmingsplan Rotterdam Central District blijkt dat de milieueffecten binnen de destijds aanvaarde effecten blijft.

Voor bestemmingsplan Rotterdam Central District is een vormvrije m.e.r.-beoordeling uitgevoerd. Uit de vormvrije m.e.r.-beoordeling blijkt dat er geen belangrijke negatieve gevolgen voor het milieu worden verwacht. Het opstellen van een milieueffectrapport voor dit bestemmingsplan is dan ook niet noodzakelijk. Dit heeft het college besloten op 14 juli 2020.

Advisering Gebiedscommissie gebied Centrum
De gebiedscoördinator van gebied Centrum heeft namens de gebiedscommissie positief advies uitgebracht. De gebiedscommissie heeft kennisgenomen van het bestemmingsplan en geeft aan zich te kunnen vinden in het ontwerpbestemmingsplan en uit te zien naar de vervolgstappen.

Reactie
Het college neemt het advies van de gebiedscommissie ter kennisname aan.

Advisering wijkraad Provenierswijk
Milieueffectrapportage
De wijkraad is van mening dat de cumulatie van milieueffecten van alle beoogde (of al vergunde) ontwikkelingen in het gehele gebied rondom het Centraal Station in beschouwing moet worden genomen. De wijkraad adviseert het RCD-gebied in zijn (historische) totaliteit te beschouwen en op de juiste wijze een MER voor de beoogde en vergunde ontwikkelingen op te stellen. In elk geval lijkt het de wijkraad noodzakelijk dat de volgende aspecten in het MER aan de orde komen: luchtkwaliteit, water, geluid, flora en fauna, externe veiligheid en bezonning

Reactie
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. De omvang van de ontwikkelruimte in bestemmingsplan Rotterdam Central District valt onder de m.e.r.-beoordelingsdrempel en daarom is een vormvrije m.e.r.-beoordeling opgesteld. Hieruit volgt dat geen MER hoeft te worden opgesteld. Bovendien moeten de ontwikkelingen in het bestemmingsplan los worden gezien van de ontwikkelingen in de omgeving omdat de samenhang met andere projecten ontbreekt, de ontwikkelingen financieel onafhankelijk van elkaar zijn en een eigen planning hebben.

Het doel van een milieueffectrapportage is het milieubelang volwaardig laten meewegen bij het opstellen van een bestemmingsplan. Het milieubelang kan ook volwaardig worden meegewogen met aparte milieuonderzoeken. Voor dit bestemmingsplan is uitgebreid onderzoek gedaan naar de effecten van de nieuwe ontwikkelingen ten aanzien van geluid, wind, bezonning, natuur, water, luchtkwaliteit en externe veiligheid. Daarbij is ook rekening gehouden met de ontwikkeling van het Schiekadeblok, het Groot Handelsgebouw en (voor zover nu inzichtelijk is) Pompenburg die in aparte bestemmingsplannen zullen worden mogelijk gemaakt. Het opstellen van een milieueffectrapportage bood voor dit bestemmingsplan geen meerwaarde.

Bezonning
De wijkraad geeft aan dat het bijzonder nuttig zou zijn om de bezonning in de relatie Provenierswijk-RCD aan een onafhankelijke rechter voor te leggen. In een zogenoemde verklaring voor recht-procedure zou duidelijkheid kunnen worden verkregen over de toepasselijkheid van de Haagse bezonningsnorm voor hoogbouwontwikkeling in de nabije omgeving van de Provenierswijk.

Reactie
De verklaring voor recht is geregeld in het Burgerlijk Wetboek (artikel 3:302 BW). Het is een procedure in het burgerlijk procesrecht waarin een rechter de rechtsverhouding tussen partijen kan vaststellen. Een verklaring voor recht-procedure is niet bedoeld om uitsluitsel te geven over de toepasselijkheid van de Haagse bezonningsnorm voor hoogbouwontwikkelingen in de nabije omgeving van de Provenierswijk.

In het kader van het bestemmingsplan wordt getoetst of de ontwikkelingen die het bestemmingsplan mogelijk maakt, in overeenstemming zijn met een goede ruimtelijke ordening. Bezonning is een aspect dat hierbij een rol speelt. Er is met een onderzoek van een onafhankelijk bureau aangetoond dat de schaduwval als gevolg van de hoogbouwontwikkelingen in het bestemmingsplan voldoet de Hoogbouwvisie en aan de afspraak die hierover is gemaakt met de Provenierswijk (de zogenaamde Provenierswijkregel). Door het toepassen van de hierboven genoemde twee toetsen voor de bezonning, kan worden gesteld dat er sprake blijft van een goed woon- en leefklimaat in de Provenierswijk en dat de (hoogbouw-)ontwikkelingen, in elk geval voor het aspect bezonning, voldoen aan een goede ruimtelijke ordening.

Tegen het vaststellingsbesluit van het bestemmingsplan staan rechtsmiddelen open. In een eventuele beroepsprocedure bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State kan ter toetsing worden voorgelegd of het bestemmingsplan voldoet aan alle wet- en regelgeving, waaronder een goede ruimtelijke ordening.

Advisering Provincie Zuid-Holland
De door de Provincie Zuid-Holland gemaakte opmerkingen in het vooroverleg zijn afdoende in het plan verwerkt en verduidelijkt. De Provincie is akkoord met de aanpassingen en heeft geen aanvullende opmerkingen op het bestemmingsplan.

Participatie
In de periode van terinzagelegging is een informatieavond georganiseerd op 3 september 2020 waarbij eenieder vragen kon stellen met betrekking tot het ter inzage liggende ontwerpbestemmingsplan. Het ontwerpbestemmingsplan heeft met ingang van 7 augustus 2020 gedurende een periode van zes weken ter inzage gelegen. Er zijn 11 zienswijzen binnengekomen over zeer uiteenlopende onderwerpen. De zienswijzen zijn aan de juiste instantie gericht en tijdig ingediend, zodat reclamanten in hun zienswijzen kunnen worden ontvangen. Zie bijlage 5 voor de samenvatting van de zienswijzen en de beantwoording.

Voorgestelde aanpassingen als gevolg van gegronde zienswijzen

W1
Naar aanleiding van zienswijzen 1.1 en 11.34 stellen wij u voor om in het bezonningsonderzoek de datum van 21 september te wijzigen naar 23 september.

W2
Naar aanleiding van zienswijze 4.1 stellen wij u voor om artikel 12, lid 12.2.4 sub b, van te wijzigen van "in uitzondering van bepaalde onder a is een terrasafscheiding toegestaan met een maximumhoogte van 3 meter op de grens tussen Gemengd-9 en Verkeer-Spoorverkeer" naar "in uitzondering van bepaalde onder a is een terrasafscheiding toegestaan met een maximumhoogte van 3,5 meter vanaf perronniveau binnen bestemming Gemengd-9".

W3
Naar aanleiding van zienswijze 4.4 stellen wij u voor de regels van artikel 3, lid 3.1 en 3.2 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 m^2 en een hoogte van maximaal 10 meter.

W4
Naar aanleiding van zienswijze 5.1 stellen wij u voor artikel 16, lid 16.1 sub m aan te vullen met "voorzieningen van warmte- en koudeopslag (WKO)".

W5
Naar aanleiding van zienswijze 5.2 stellen wij u voor artikel 16, lid 16.1 sub m aan te vullen met "reclame-uitingen en -borden".

W6
Naar aanleiding van zienswijze 5.3 stellen wij u voor artikel 16, lid 16.1 sub m aan te vullen met "kleinschalige evenementen".

W7
Naar aanleiding van zienswijze 6.1 stellen wij u voor artikel 23, lid 23.3.2 te wijzigen van "[...] maximaal 1 horecavestiging van 300 m^2 b.v.o." naar "[...] maximaal 1 horecavestiging van 150 m^2 b.v.o.".

W8
Naar aanleiding van zienswijze 10.13 stellen wij u voor om de oppervlakte van de nieuwe ontwikkeling op het Delftseplein in de toelichting en de regels te wijzigen naar 41.000 m^2.

W9
Naar aanleiding van zienswijze 10.15 stellen wij u voor om in het bezonningsonderzoek meetpunten toe te voegen op de 1e en 2e etage en het aangepaste onderzoek toe te voegen aan het bestemmingsplan. Zie bijlage 12 van de stukken behorende bij het raadsvoorstel.

W10
Naar aanleiding van zienswijze 11.6 stellen wij u voor de flora- en faunatoets en het wateradvies aan te passen naar de definitieve volumes en deze aangepaste onderzoeken toe te voegen aan het bestemmingsplan. Zie bijlage 10 en 11 van de stukken behorende bij het raadsvoorstel.

W11
Naar aanleiding van zienswijze 9.1 stellen wij u voor de bestemmingsplangrens aan te passen.

Ambtshalve voorgestelde aanpassingen van het ontwerpbestemmingsplan

A1
Naar aanleiding van zienswijze 2.1 stellen wij u voor om de begripsbepaling van artikel 1, lid 1.24 Cultuur en ontspanning aan te vullen met 'bioscopen en filmhuizen'.

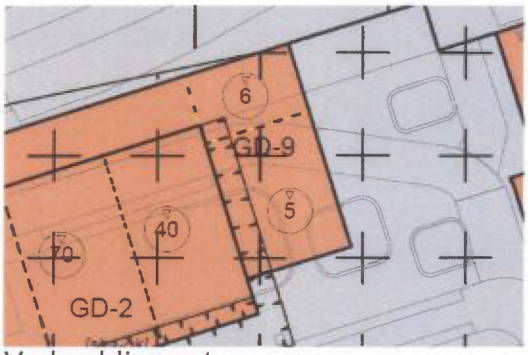
A2
Naar aanleiding van zienswijze 3.1 stellen wij u voor om op de verbeelding en in de toelichting de maximale hoogte van bestemming 'Gemengd – 2' te wijzigen naar 130 meter.

A3
Naar aanleiding van zienswijze 4.1 stellen wij u voor om de zinsnede in artikel 12, lid 12.2.4 sub b "op de grens tussen Gemengd – 9 en Verkeer-Spoorverkeer" te wijzigen in "binnen bestemming Gemengd – 9".

A4
Naar aanleiding van zienswijze 10.11 bleek dat de stadstribune (Gemend – 9) aan de oostzijde van het Tree House op de verbeelding voor een deel is aangeduid met een maximale hoogte van 5 meter. Dit is niet juist, de maximale hoogte is 6 meter.

Ten behoeve van de nieuwbouw van het Tree House en de herinrichting van de buitenruimte is het bouwplan verder uitgewerkt. Aan de oostzijde van het Tree House is ruimte nodig om de ingang van de fietsenstalling en de expeditie goed in te passen. Hiervoor dient op de verbeelding het bestemmingsvlak Gemengd-9 aan de oostzijde te worden vergroot met 3 meter.

Wij stellen u voor om de verbeelding als volgt te wijzigen:



Verbeelding ontwerp

Verbeelding definitief

A5
Naar aanleiding van zienswijze 11.2 stellen wij u voor om de Watertoets aan te vullen met betrekking tot de watercompensatie en de gewijzigde oppervlaktes te actualiseren en het complete onderzoek toe te voegen aan het bestemmingsplan. Zie bijlage 11 van de stukken behorende bij het raadsvoorstel.

A6
Naar aanleiding van zienswijze 11.4 stellen wij u voor om het akoestisch onderzoek aan te vullen met het onderzoek naar geluidreflectie vanwege spoorlawaai en het emplacement via het Tree House op bebouwing ten noorden van het spoor en het geactualiseerde onderzoek toe te voegen aan het bestemmingsplan. Zie bijlage 8 van de stukken behorende bij het raadsvoorstel.

A7
Naar aanleiding van zienswijze 11.8 stellen wij u voor om het onderzoek naar stikstofdepositie te actualiseren aan de hand van het nieuwste rekenmodel AERIUS 2020 en het geactualiseerde onderzoek toe te voegen aan het bestemmingsplan. Zie bijlage 9 van de stukken behorende bij het raadsvoorstel.
Wij stellen u voor om in paragraaf 6.9.3 van de toelichting "AERIUS Calculator 2019" te wijzigen in "AERIUS Calculator 2020"

A8
Naar aanleiding van zienswijze 11.8 stellen wij u voor om vanwege het gewijzigde oppervlak van het Tree House de tekst met betrekking tot het Nationaal Samenwerkingsprogramma luchtkwaliteit in paragraaf 6.6.1 te actualiseren. Wij stellen u voor om de 2e en 3e alinea te wijziging in:
"Door de gemeente Rotterdam wordt een boekhouding bijgehouden van de reeds toegekende programmaruimte voor projecten die gerealiseerd zijn sinds 2009 en projecten waarvoor programmaruimte is gereserveerd zoals de ontwikkeling van Rotterdam Central District.
De ontwikkelingen (projecten) binnen RCD hebben een omvang van maximaal 116.000 ^{2} b.v.o. (Delftseplein 41.000 m^2, Delftse Poort 25.000 m^2 en Unilever 50.000 m^2).
In de boekhouding van het NSL is opgenomen:

- Delftseplein (Tree House): 320 woningen en 15.000 m^2 kantoor (1.354 verkeersbewegingen per etmaal);
- Delftse Poort: 25.000 m^2 kantoor (293 verkeersbewegingen per etmaal);
- Unilever: 500 woningen (1.840 verkeersbewegingen per etmaal)."

A9
Naar aanleiding van zienswijze 11.12 stellen wij u voor om de regels van artikel 5, lid 5.2.2 (Gemengd – 2) aan te vullen met een sub e "in het gebouw wordt tenminste 87 m^3 waterberging gerealiseerd". Sub j van artikel 5, lid 5.1, wordt aangevuld met "[...] voorzieningen voor infiltratie en waterberging".

A10
Naar aanleiding van zienswijze 11.15 stellen wij u voor om het flora- en fauna onderzoek aan te vullen met de bevindingen uit het aanvullende veldonderzoek. Dit veldonderzoek is verricht ter plaatse van het Tree House bij de bestaande plint onder spoor 1. De inventarisatie was noodzakelijk om te bepalen of de gevel geschikt is voor vaste rust- en verblijfplaatsen en/of voortplantingsplaatsen van vleermuizen.

A11
Wij stellen u voor om het onderzoek naar externe veiligheid te actualiseren met betrekking tot de gewijzigde oppervlakte van het Tree House en het geactualiseerde onderzoek toe te voegen aan het bestemmingsplan. Zie bijlage 14 van de stukken behorende bij het raadsvoorstel.

A12
In het ontwerpbestemmingsplan is gesteld dat de Wm vergunning van het emplacement moet worden aangepast als gevolg van het mogelijk maken van het Tree House. In overleg met de DCMR en Prorail is geconcludeerd dat dat op dit moment niet nodig is omdat het nieuwe gebouw de werkzaamheden en geluidruimte op het spoor niet beperken. Wij stellen u voor om het akoestisch rapport aan te passen met deze nieuwe informatie en toe te voegen aan het bestemmingsplan. Wij stellen u voor om paragraaf 6.4.3 van de toelichting de laatste zin te wijzigen in:

"In de toekomst (bij de herziening van de milieuvergunning van het emplacement) zal in overleg met ProRail de beschikking van het emplacement moeten worden aangepast waarbij een extra vergunningsimmissiepunt (VIP) per ontwikkellocatie in de milieuvergunning van het emplacement wordt opgenomen."

A13
Als gevolg van de gewijzigde gebouwhoogte van het Tree House van 140 meter naar 130 meter stellen wij u voor om hierop de toelichting, de regels en de verbeelding aan te passen.

A14
Als gevolg van de meest actuele bouwtekeningen van het Tree House stellen wij u voor om een overschrijding de gebouwhoogte van 5 meter ten behoeve technische voorzieningen op het dak rechtstreeks toe te staan. Dit betekent niet dat de totale bouwhoogte met 5 meter wordt verhoogd ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan. Met de algemene afwijkingsregels van die bestemmingsplan is al een overschrijding van 5 meter toegestaan met een binnenplanse afwijkingsvergunning (lid 34.1). Omdat nu al duidelijk is dat de gebouwhoogte waarschijnlijk met maximaal 5 meter wordt overschreden ten behoeve van technische voorzieningen op het dak, stellen wij u voor lid 5.2.2 (Gemengd – 2) als volgt aan te vullen:

"e. de maximum toegestane bouwhoogte van een gebouw zoals bedoeld onder a. mag met maximaal 5 meter worden overschreden ten behoeve van technische voorzieningen op het dak, welke noodzakelijk zijn voor het doelmatig functioneren van het bouwwerk, zoals liftopbouwen, lichtkoepels, schoorstenen, antennemasten, luchtverversingsapparatuur, glazenwasinstallatie, reclameuitingen e.d.."

A15
Als gevolg van de meest actuele bouwtekeningen van het Tree House stellen wij u voor om in de bestemming 'Gemengd – 9' toe te staan dat technische ruimtes ten behoeve van het Tree House zijn toegestaan. Naar schatting wordt circa 145 m^2 b.v.o. aan technische ruimtes op deze gronden gebouwd. Wij stellen u voor om lid 12.1 (Gemengd – 9) als volgt aan te vullen:

"k. technische ruimtes ten behoeve van de bebouwing van 'Gemengd – 2'."

A16
Wij stellen u voor om het volledige advies van de Veiligheidsregio Rotterdam Rijnmond toe te voegen als bijlage aan de toelichting.

A17
Als gevolg van de keuze om voor het Groot Handelsgebouw een zelfstandig bestemmingsplan te maken, stellen wij u voor om in het bestemmingsplan Rotterdam Central District de bestemming 'Gemengd – 1' uit de toelichting, de regels en van de verbeelding te schrappen. Als gevolg hiervan zullen alle artikelen vanaf artikel 3 worden omgenummerd.

A18
Als gevolg van de keuze om voor het Groot Handelsgebouw een zelfstandig bestemmingplan te maken, stellen wij u voor om de mogelijkheid in lid 34.1 (Algemene afwijkingsregels) te schrappen om met een binnenplanse afwijkingsmogelijk de maximale bouwhoogte te overschrijden met 8 meter ten behoeve van vlaggenmasten. Deze algemene afwijkingsregel was specifiek opgenomen voor vlaggenmasten op het Groot Handelsgebouw.

A19
Wij stellen u voor om ondergeschikte technische en redactionele aanpassingen door te voeren.

A20
wij stellen u voor om artikel 21.1.a als volgt aan te passen: "wonen, vanaf de eerste verdieping, ..."

Financiële en juridische consequenties/aspecten:
De ontwikkeling Delftseplein is in de grondexploitatie Ontwikkellocaties RCD opgenomen waarmee financiële uitvoerbaarheid ervan is aangetoond.
Voor de percelen met daarop Delftse Poort en het Unilever gebouw geldt dat deze eerder zijn bestemd in andere bestemmingsplannen. Dit bestemmingsplan voorziet in een actualisatie van deze locaties. Voor beide locaties zijn uitbreidingsmogelijkheden opgenomen die voor rekening en risico van eigenaren/derden kan worden uitgevoerd, uiteraard in samenhang met het wettelijk verplichte gemeentelijke kostenverhaal.

Crisis- en herstelwet
Het Rotterdam Central District is aangewezen als lokaal project met nationale betekenis op grond van de Crisis- en herstelwet. Afdeling 7 van hoofdstuk 2 van de Crisis- en herstelwet, die voorziet in een versnelde uitvoering van lokale projecten met nationale betekenis, is op dit besluit van toepassing. Dit betekent onder meer dat besluiten die noodzakelijk zijn voor de verwezenlijking van het RCD, waaronder het voorliggende bestemmingsplan Rotterdam Central District, worden voorbereid met de gemeentelijke coördinatieregeling.

Afdeling 2 van hoofdstuk 1 van de Crisis- en herstelwet is eveneens op dit besluit van toepassing. Dit betekent dat de belanghebbende in het beroepschrift moet aangeven welke beroepsgronden hij aanvoert tegen het besluit. Het beroep wordt niet-ontvankelijk verklaard indien binnen de beroepstermijn geen gronden zijn ingediend. Na afloop van de termijn van zes weken kunnen geen nieuwe beroepsgronden worden aangevoerd. De Afdeling bestuursrechtspraak doet binnen zes maanden na afloop van de beroepstermijn uitspraak.

Het bijbehorende ontwerpbesluit bieden wij u hierbij ter vaststelling aan.

Burgemeester en Wethouders van Rotterdam,

De secretaris, De burgemeester,

V.J.M. Roozen A. Aboutaleb

Bijlagen:

Dit raadsvoorstel bevat de volgende bijlagen:

1. Ontwerpbestemmingsplan 'Rotterdam Central District'
2. Verbeelding 'Rotterdam Central District'
3. Ingekomen zienswijzen
4. Namenlijst reclamanten
5. Zienswijzenrapportage
6. Advies Gebiedscommissie Centrum
7. Advies wijkraad Provenierswijk
8. Akoestisch onderzoek
9. Voortoets
10. Flora en faunatoets
11. Wateradvies
12. Bezonningsonderzoek
13. Windonderzoek
14. Onderzoek externe veiligheid

Ontwerpbesluit:

De Raad van de gemeente Rotterdam,

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 9 maart 2021
(raadsvoorstel nr. *dit vult de griffie later in*);

gelet op de Wet ruimtelijke ordening en het Besluit ruimtelijke ordening;

besluit:

1. de zienswijzen 5.5, 10.1 en 11.18 voor kennisgeving aan te nemen,
2. de zienswijzen 1.1, 4.1, 4.4, 5.1, 5.2, 5.3, 6.1, 9.1, 10.13, 10.15, 11.6 en 11.34 gegrond te verklaren,
3. de zienswijzen 1.2, 1.3, 1.4, 2.1, 3.1, 3.2, 3.3, 3.4, 3.5, 3.6, 4.2, 4.3, 5.4, 6.2, 7.1, 7.2, 8.1, 8.2, 9.2, 10.2, 10.3, 10.4, 10.5, 10.6, 10.7, 10.8, 10.9, 10.10, 10.11, 10.12, 10.14, 10.16, 10.17, 10.18, 10.19, 10.20, 11.1, 11.2, 11.3, 11.4, 11.5, 11.7, 11.8, 1.9, 11.10, 11.11, 11.12, 11.13, 11.14, 11.15, 11.16, 11.17, 11.19, 11.20, 11.21, 11.22, 11.23, 11.24, 11.25, 11.26, 11.27, 11.28, 11.29, 11.30, 11.31, 11.32, 11.33, 11.35 ongegrond te verklaren,
4. het bestemmingsplan "Rotterdam Central District", NL.IMRO.0599.1033CentralDist-on01 met bijbehorende ondergrond BGT BGT_127567, BGT_127568, BGT_128567, BGT_128568, BGT_129567 en BGT_129568 in elektronische en papieren vorm vast te stellen, conform het voorstel van burgemeester en wethouders,
5. geen exploitatieplan vast te stellen,
6. motie Mixone 24/7 (15bb10609) af te doen.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van "Dit vult griffie later in"

De griffier, De voorzitter,