

Rotterdam, 27 september 2011.

**Onderwerp:**

Vaststellen bestemmingsplan "Weenapoint".

---

Aan de Gemeenteraad.

Hierbij bieden wij u het voorstel tot vaststelling van het bestemmingsplan "Weenapoint" aan.

*Toelichting*

Met dit bestemmingsplan wordt uitwerking gegeven aan de door u vastgestelde Structuurvisie Rotterdam Central District (RCD) en een belangrijke eerste stap gezet in het realiseren van de ambities voor RCD. In het bestemmingsplan is bovendien invulling gegeven aan de motie-Dirkse om voor flexibiliteit in het bestemmingsplan te zorgen.

Het plangebied Weenapoint ligt in de wijk het Oude Westen en is gelegen tussen het Weena, het Kruisplein en de Diergaardesingel.

Het bestemmingsplan maakt het mogelijk dat in het gebied circa 68.000 m<sup>2</sup> bruto vloeroppervlak aan kantoren, woningen en voorzieningen wordt toegevoegd. In het bestemmingsplan zijn bandbreedtes voor de verschillende functies aangebracht om een flexibele invulling mogelijk te maken. Ten behoeve van de ontwikkeling zijn maximaal 850 parkeerplaatsen toegestaan in de ontwikkellocatie.

*Groepsrisico externe veiligheid Weenapoint*

In het kader van de Structuurvisie Rotterdam Central District zijn de externe veiligheidsaspecten die met de ruimtelijke ontwikkeling van het gebied samenhangen, uitvoerig onderzocht. Geconstateerd is dat het groepsrisico met betrekking tot het transport van gevaarlijke stoffen dat via Rotterdam Centraal plaatsvindt, ten hoogste 5,2 maal de oriënterende waarde zal bedragen, als de ruimtelijke ontwikkeling van RCD als geheel wordt gerealiseerd.

Ten behoeve van dit bestemmingsplan is specifiek onderzoek verricht naar de externe veiligheidsaspecten van deze herontwikkeling. Uit dit onderzoek is gebleken dat de herontwikkeling van Weenapoint geen invloed heeft op het groepsrisico spoor.

In het kader van dit nadere onderzoek is door VRR (Veiligheidsregio Rotterdam-Rijnmond) geadviseerd om aanvullende maatregelen te treffen op gebouwniveau om de zelfredzaamheid en de hulpverlening te verbeteren. Deze maatregelen zullen na overleg tussen VRR, gemeente en de ontwikkelaar worden verwerkt in het bouwplan.

Bovendien is in de regels van het bestemmingsplan opgenomen dat minimaal één (nood-)uitgang van het spoortraject afgekeerd dient te zijn. Met inachtneming van deze maatregelen stellen wij u voor het groepsrisico externe veiligheid aanvaardbaar te verklaren.

*Hoogbouwvisie*

In de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan is verwezen naar de Hoogbouwvisie 2010. In dit raadsvoorstel is uitgegaan van de Hoogbouwvisie 2011 zoals deze door uw raad is vastgesteld op 17 maart 2011.



## **Zienswijzenrapportage Weenapoint**

Het ontwerpbestemmingsplan heeft met ingang van 7 juni 2011 gedurende een termijn van zes weken (tot en met 18 juli 2011) ter inzage gelegen. Wegens onjuistheden in Stadskrant nr. 22 is het ontwerpbestemmingsplan opnieuw ter inzage gelegd met ingang van 29 juli 2011 gedurende een termijn van zes weken (tot en met donderdag 8 september 2011). Naast het ontwerpbestemmingsplan en de daarop betrekking hebbende stukken, lagen eveneens ter visie het besluitMER 'Weenapoint' en een ontwerpbesluit Hogere Waarden op grond van de Wet geluidhinder.

Van de volgende reclamanten zijn met betrekking tot het bestemmingsplan en het besluitMER zienswijzen/reacties ontvangen.

Reclamant 1.	Groothandelsgebouwen N.V. (Boot Haeser Walraven)
Reclamant 2a.	Zie bijlage
Reclamant 2b.	VvE Weenahof
Reclamant 3.	Luchtverkeersleiding Nederland (LVNL)
Reclamant 4.	ING Dutch Office Fund (Van Diepen van der Kroef advocaten)
Reclamant 5.	Gezamenlijke Bewonersgroepen Provenierswijk (GBP)
Reclamant 6.	Engels b.v.

Daarnaast zijn reacties ontvangen van de provincie Zuid-Holland en van het Hoogheemraadschap van Schieland en de Krimpenerwaard. Deze instanties hebben gereageerd maar geen inhoudelijke opmerkingen gemaakt.

De zienswijzen van reclamanten 2a en 2b, 3, en 4 hebben uitsluitend betrekking op het ontwerpbestemmingsplan. De zienswijzen van reclamanten 1, 5 en 6 zien zowel toe op het ontwerpbestemmingsplan als het besluitMER.

### **1. Groothandelsgebouwen N.V. (Boot Haeser Walraven)**

#### **1.1 Kantorenleegstand**

##### **1.1.1 Businessvariant**

Bij een keuze voor de 'businessvariant' (maximale benutting toegestane hoeveelheid kantoorruimte) zal de ontwikkeling feitelijk beperkt blijven tot een toevoeging van kantoorruimte.

##### **Commentaar**

In de huidige situatie omvat Weenapoint 42.000 m<sup>2</sup> bvo kantoorvolume. Bij een maximale invulling met kantoren (tot maximaal 80.000 m<sup>2</sup> bvo) is per saldo sprake van een toevoeging van 38.000 m<sup>2</sup> bvo kantoorvolume. De overige ruimte – zijnde (minimaal) 30.000 m<sup>2</sup> bvo – zal worden ingevuld met woningen en voorzieningen.

##### **Conclusie**

Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

##### **1.1.2 Toevoeging bvo**

De toevoeging van 38.000 m<sup>2</sup> bvo zal leiden tot leegstand.

##### **Commentaar**

In 2008 is door Tordoir/Jones Lang Lasalle in het kader van de structuurvisie RCD onderzoek gedaan naar de vraag of het ontwikkelprogramma van het RCD (waar Weenapoint deel van uitmaakt) ook in economisch slechte tijden binnen een tijdsspanne van 30 jaar kan worden gerealiseerd. Dit bleek het geval.



In april 2011 heeft een actualisering van het onderzoek plaatsgevonden waarbij een prognose is gemaakt die reikt naar 2022 (rapport Kantorenmarkt RCD d.d. 21 april 2011, ruimtelijk economisch atelier Tordoir i.s.m. Jones Lang Lasalle). Geconcludeerd wordt dat de netto gemiddelde vraag naar toegevoegde nieuwbouw van hoogwaardige nieuwe kantoren binnen RCD gemiddeld per jaar minimaal 12.500 m<sup>2</sup> vvo tot maximaal 25.000 vvo m<sup>2</sup> bedraagt. Verder wordt tot 2022 in totaal een opname van 125.000 tot 250.000 vvo m<sup>2</sup> nieuwe kantoorruimte verwacht. Hier passen de ontwikkelingen in het RCD in.

De reden dat er ruimte is voor hoogwaardige nieuwe kantoren op locaties als het RCD, is dat verschillende trends ertoe leiden dat er door kantoorgebruikers in toenemende mate vraag is naar multi-modaal ontsloten locaties in een gebied met gemengde functies. Onder andere is er vraag naar kantoren met een groot vloeroppervlak om nieuwe werkvormen te kunnen introduceren. In RCD kunnen die locaties worden geboden. Voorwaarde is dan wel dat gebieden beschikken over een up-to-date kantorenaanbod. Bij de vraag naar A-kwaliteit is Rotterdam in concurrentie met andere steden in binnen- en buitenland. Zonder nieuw aanbod ontstaat er daarom juist leegstand door krimp en vertrek van in Rotterdam (en regio) gevestigde bedrijvigheid.

#### Conclusie

Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

#### 1.1.3 Onderkenning college leegstandproblematiek

Leegstand van kantoorruimte is thans een groot probleem in Rotterdam in het algemeen en in de nabije omgeving van het plangebied in het bijzonder. Dit wordt door ons college ook onderkend, blijktens het actieprogramma 'Aanpak Kantorenleegstand'. Ook blijkt dit uit de Navigator Werklocaties Rotterdam 2011, nr. 1 (o.a. aanbod metrage groter dan de marktvrage, te hoge frictieleegstand, structureel overaanbod leidt tot een aanzienlijk leegstandprobleem in provincie/regio).

#### Commentaar

De problematiek van oplopende leegstand in de kantorensector heeft al geruime tijd onze bijzondere aandacht. In de Visie Werklocaties Rotterdam 2030, vastgesteld 31 maart 2009, is geconstateerd dat het aanbod aan kantoorruimte beter moet worden afgestemd op zowel de kwantitatieve als op de kwalitatieve marktvrage. Op basis van deze visie is door ons in overleg met betrokken marktpartijen het geplande aanbod aan nieuwbouwlocaties inmiddels aanzienlijk gereduceerd, zonder daarbij de markt 'op slot' te zetten. Voorbeelden hiervan zijn het uitstellen van de ontwikkeling van het businesspark Schieveen tot 2030 en de ontwikkeling van kantoren in het project Stadionpark tot 2035, het besluit geen kantoren te ontwikkelen op Brainpark Centrum, geen kantorenuitbreiding in Alexander. Onderdeel van het beleid is het concentreren van nieuwe ontwikkelingen in gebieden met hoge gemeentelijke prioriteit en met een aantoonbare marktvrage en derhalve met een grote investeringsbereidheid van marktpartijen (vglk. Actieprogramma kantorenleegstand 2011).

Op basis van dit beleid ligt in de binnenstad de focus op RCD en Kop van Zuid. Blijkens de eerder genoemde rapportage van Tordoir/Jones Lang Lasalle (2011) is het beperken van nieuwbouw op concurrerende locaties en stimuleren van OV-ontsloten locaties, zoals het RCD, gunstig voor ontwikkelkansen. Gesignaleerd wordt dat vanwege de omstandigheid dat gemeente en provincie zo'n beleid al in gang hebben gezet, de marktprognose voor het RCD, niettegenstaande lagere economische groeiverwachtingen, in 2011 zelfs beter uitpakt dan in de eerdere rapportage uit 2008 werd verwacht. Door de verbeterde concurrentiepositie van het RCD ondervindt het RCD, ondanks de afzwakkende ontwikkeling van de kantorensector, een forse vrage.



## Conclusie

Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

### 1.1.4 Navigator

In de Navigator is in het overzicht van de bouwplannen in de komende 20 jaar voor de ontwikkeling Weenapoint – RCD opgenomen dat sprake is van 30.000 m<sup>2</sup> bvo, terwijl de toename blijkens het bestemmingsplan 38.000 m<sup>2</sup> bvo bedraagt. Dit is een onderschatting van 8.000 m<sup>2</sup>.

#### Commentaar

Met de 'Navigator Werklocaties' wordt het aanbod aan kantoorruimte in relatie tot de markt vraag nauwlettend gevolgd en wordt de markt vraag gerelateerd aan het geplande nieuwbouwwolume. Het volume en de fasering van de bouwplannen betreft een inschatting die gemaakt is op grond van de gegevens die op de peildatum (in dit geval 1 januari 2011) bekend waren.

Uiteraard is het mogelijk dat in de praktijk blijkt dat plannen in tijd en omvang anders worden gerealiseerd dan in eerste instantie werd verwacht. Voor het totale Central District is in de Navigator 2011 nr. 1 (peildatum 1 januari 2011) uitgegaan van een toename van het kantoorvolume met 118.000 m<sup>2</sup> bvo in de komende 10 jaar, waarvan circa 30.000 m<sup>2</sup> bvo op Weenapoint. De Navigator is overigens een werkdocument dat periodiek wordt voorzien van een update.

Hiervoor is aangegeven dat er voldoende marktruimte is voor de ontwikkeling van nieuwbouw binnen het RCD. Bovendien is voor wat betreft het Weenapoint bij 38.000 m<sup>2</sup> sprake van een maximale ruimte voor toevoeging van kantoren in het bestemmingsplan. Tegelijkertijd biedt het bestemmingsplan ruimte om in plaats daarvan meer woningen of voorzieningen toe te voegen. Met het opnemen van bandbreedtes en daarmee flexibiliteit in het bestemmingsplan wordt invulling gegeven aan de motie-Dirkse die op 17 maart 2011 door u is aangenomen bij de vaststelling van de Structuurvisie RCD.

## Conclusie

Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

### 1.1.5 Risico kantorenleegstand

Bij een groot risico voor kantorenleegstand of verergering van de bestaande leegstandsproblematiek is het mogelijk maken van de bouw van kantoren in strijd met de goede ruimtelijke ordening.

#### Commentaar

Het gemeentelijke ruimtelijk-economisch beleid is erop gericht om op de meest geschikte plekken bedrijven ruimte te bieden om zich te vestigen. Zoals hiervoor is aangegeven zijn door ons, rekening houdend met de bestaande leegstandsproblematiek, scherpe keuzes gemaakt waar nog wel hoogwaardige kantoorruimte mag worden gerealiseerd, terwijl op andere locaties nieuwe uitgifte is uitgesloten. Daarbij is expliciet gekozen voor twee speerpuntlocaties als het gaat om hoogwaardige kantoren, te weten RCD en Kop van Zuid.

Verder is door ons samen met marktpartijen leegstandsbeleid ontwikkeld waarbij verouderde kantoorgebouwen en/of kantoorgebouwen op ongeschikte locaties getransformeerd worden. De combinatie van toevoeging van nieuwe passende kantoorgebouwen op geschikte locaties en het verwijderen van incourant vastgoed draagt optimaal bij aan een goede ruimtelijke ordening ("de goede gebouwen op de juiste plaats").



Het programma van het RCD wordt gedragen door gemeentelijk, provinciaal en landelijk beleid, mede door aanwijzing van het RCD als lokaal project van nationale betekenis als bedoeld in de Crisis- en Herstelwet. Bovendien geeft de locatiekeuze voor uitbreiding van het aantal vierkante meters kantooroppervlak gehoor aan de wens van de provincie om juist in de nabijheid van OV knooppunten nieuwe locaties voor kantoren te ontwikkelen.

#### Conclusie

Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

#### 1.1.6 Vervangingsmarkt

Bij een vervangingsmarkt leidt het realiseren van nieuwe kantoorruimte die wordt betrokken door bedrijven die in al bestaande kantoorruimte in Rotterdam waren gevestigd, tot leegstand op de andere (oude) locatie. Dit is geen goede ruimtelijke ordening.

#### Commentaar

Deels zal vervanging plaats vinden voor bedrijven die binnen Rotterdam willen verhuizen. Deze bedrijven blijven zo wel voor de stad behouden. Bovendien is voor het RCD de verwachting (Tordoir/Jones Lang Lasalle 2011) dat 40 procent van de totale marktvraag afkomstig is van kantoorgebruikers van buiten Rotterdam.

#### Conclusie

Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

#### 1.1.7 Inzicht op invulling

Er dient, bijvoorbeeld aan de hand van huurovereenkomsten met toekomstige huurders, inzicht te worden gegeven in de wijze waarop de ontwikkelaar van nieuwe kantoorruimte verwacht dat deze ruimte zal worden ingevuld. Dit leidt ook tot inzicht in de vraag of de realisatie leidt tot leegstand op een andere locatie.

#### Commentaar

Ten behoeve van de goede ruimtelijke onderbouwing van dit bestemmingsplan is onderzocht dat er voldoende marktruimte is voor de beoogde ontwikkelingen.

#### Conclusie

Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

#### 1.1.8 Goed vestigingsklimaat

Niet bestreden wordt dat het RCD een goed vestigingsklimaat heeft. De enkele verwachting dat hiermee de nieuwe kantoorruimte zich als vanzelf zal vullen, is echter (mede met het oog op de Navigator) volgens reclamant te mager.

#### Commentaar

Wij zijn met reclamant van mening dat het RCD een goed vestigingsklimaat kent. Ook in dit goede vestigingsklimaat zal nieuwe kantoorruimte niet vanzelf worden gevuld maar zal er sprake moeten zijn van een onderscheidend product dat voorziet in een behoefte die elders niet op dezelfde wijze kan worden ingevuld. Wij beogen, door middel van dit bestemmingsplan, dat onderscheidende product op deze locatie mogelijk te maken. Marktonderzoek voor deze locatie (Tordoir/Jones Lang Lasalle, 2008 en 2011) toont aan dat er voor deze locatie een substantiële vraag naar nieuwbouw blijft bestaan.



## Conclusie

Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

### 1.1.9 Zonder inzicht geen goede ruimtelijke onderbouwing

Ingevolge ABRS 1 september 2010, nr. 200905415/1/R3, was de raad verplicht om inzichtelijk maken in hoeverre bij een bestemmingplan dat voorzag in woningbouw rekening gehouden was met een krimpende bevolking. Nu dat niet was gebeurd, werd het bestemmingsplan vernietigd. Ieder inzicht in de invulling van de toevoeging van 38.000 m<sup>2</sup> kantoorruimte en de consequenties daarvan voor bestaande kantoorruimte in Rotterdam ontbreekt, zodat geen sprake is van een goede ruimtelijke onderbouwing.

## Commentaar

Het onderzoek van Tordoir/Jones Lang Lasalle (2011) onderbouwt de ontwikkeling van nieuwbouw in het RCD. Bovendien geeft de Navigator Werklocaties op stedelijk niveau inzicht in de effecten van nieuwe kantoorontwikkelingen in Rotterdam voor de komende 5 en 10 jaar. Op basis van deze gegevens is vervolgens met de regiogemeenten het planaanbod uitgewerkt in een Regionaal Kantorenprogramma, afgestemd op de huidige marktvrage en rekening houdend met een structurele vraaguitval van 30%. Het RCD is hierin als zijnde toplocatie / knooppunt meegenomen. Zoals blijkt uit het regionaal kantorenprogramma is bovendien het actuele planaanbod in de periode 2011–2020 in lijn met de regionale behoefteeraming. De Stadsregio Rotterdam heeft de ambitie het Regionaal Kantorenprogramma jaarlijks te actualiseren aan de hand van de daadwerkelijke marktontwikkeling.

## Conclusie

Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

## 1.2 Externe veiligheid

### 1.2.1 Advies Veiligheidsregio Rotterdam

De veiligheidsregio Rotterdam heeft met het oog op de verantwoording van het groepsrisico, geadviseerd om een aantal voorzieningen te realiseren.

## Commentaar

Deze constatering is juist. Het advies van de VRR is door ons betrokken bij dit raadsvoorstel.

## Conclusie

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

### 1.2.2 Safe haven

Reclamant ziet niet in waarom de maatregel om de gebouwen geschikt te maken als 'safehaven' door deuren en ramen afsluitbaar te maken, en het mogelijk te maken dat het luchtverversingssysteem wordt uitgeschakeld, niet ruimtelijk relevant is. Externe veiligheid is ruimtelijk relevant. Het advies om één nooduitgang voor te schrijven die is afgekeerd van het spoortraject wordt wel opgevolgd. Reclamant ziet niet in waarom andere voorzieningen dan niet kunnen worden voorgeschreven, bijvoorbeeld in de vorm van een voorwaardelijke verplichting.

## Commentaar

In het besluitMER is geïnventariseerd welke maatregelen noodzakelijk zijn ter beperking of compensatie van de nadelige milieugevolgen van de activiteit. De maatregelen met betrekking tot externe veiligheid zijn aangemerkt als gewenst, maar niet noodzakelijk, met uitzondering van de oriëntatie van de nooduitgangen. Deze maatregel is conform het



advies van de VRR als ruimtelijk relevant aangemerkt. Volgens vaste jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State behoeven niet-noodzakelijke maatregelen niet dwingend in een bestemmingsplan te worden voorgeschreven.

Gezien de brief van het Rijk van 3 februari 2011 en de schriftelijke toezegging van de ontwikkelaar dat het advies van de VRR over wordt genomen, zodat de uiteindelijk te realiseren bouwplannen hieraan zullen voldoen, achten wij voldoende verzekerd dat de gewenste maatregelen ook daadwerkelijk worden getroffen.

Conclusie

Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

#### 1.2.3 Maatregelen door gemeente

De gemeente dient te verzekeren dat maatregelen die de Veiligheidsregio adviseert met het oog op het optimaliseren van de bereikbaarheid en bluswatervoorzieningen en goede voorlichting over het handelen bij een calamiteit, ook worden getroffen.

Commentaar

De noodzakelijke voorzieningen zullen worden getroffen. Zoals ook aangegeven onder 1.2.2 zal het advies door de ontwikkelaar worden opgevolgd en is naar onze mening daarmee voldoende zekerheid geboden dat ook de gewenste voorzieningen daadwerkelijk zullen worden getroffen.

Conclusie

Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

#### 1.2.4 Lokaal aanvullende maatregelen door Rijk

Opgemerkt wordt dat indien het Basisnet Spoor niet tot stand komt, het Rijk lokaal aanvullende maatregelen zou nemen aan het spoor. Niet duidelijk is welke maatregelen dat zijn, wat het gevolg ervan is voor externe veiligheid en op welke wijze het treffen van de maatregelen verzekerd is.

Commentaar

De kern van de afspraak tussen de gemeente Rotterdam en het Rijk is dat zowel mét als zonder basisnet spoor wordt bereikt dat het groepsrisico blijft binnen de met het Rijk afgesproken maximale hoogte. In overleg met het Rijk zijn voorts maatregelen onderzocht die in het besluitMER in beeld zijn gebracht. Echter indien het Rijk besluit andere (bron)maatregelen te treffen dan die zijn onderzocht zijn deze mogelijk, met als voorwaarde dat het groepsrisico niet hoger wordt dan is afgesproken. Voorgenomen maatregelen indien het Basisnet spoor niet tot stand komt zijn bijvoorbeeld het installeren van ATB-Vv in het stationsgebied van NSP Rotterdam, aangevuld met onder meer bijvoorbeeld hotbox detectie of het beperken van de rijsnelheid richting Willemstunnel beperken tot maximaal 40 km/u.

Conclusie

Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

#### 1.2.5 Verdichtingsopgave

De verdichtingsopgave van de gemeente brengt nog niet met zich, dat de verdichting in verband met het al bestaande groepsrisico op deze locatie moet plaatsvinden.



## Commentaar

De locatiekeuze voor de verdichtingsopgave is vastgesteld in de Stadsvisie 2030. Voor het RCD is in de Stadsvisie aangegeven, dat er ruime is voor verdere intensivering en verdichting.

## Conclusie

Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

## 1.3 Parkeren

### 1.3.1 Parkeernorm

Er is op basis van de Rotterdamse Bouwverordening niet aangegeven welke parkeerbehoefte het plan genereert bij volledige benutting van de mogelijkheden waarin het plan voorziet en of binnen het plangebied aan die parkeerbehoefte kan worden voorzien. Er is sprake van een ontoereikende motivering.

## Commentaar

Bij de aanvraag omgevingsvergunning voor bouwen dient de initiatiefnemer van het bouwplan op grond van art. 2.5.30 van de Rotterdamse Bouwverordening en de bijbehorende parkeernormen aan te tonen dat er in voldoende mate parkeerplaatsen worden gerealiseerd.

Rotterdam hanteert parkeernormen die onder ander voor woningbouw in zekere mate afwijken van de landelijke richtlijnen voor parkeernormen (CROW). Op basis van ervaringscijfers en onderzoek naar autogebruik en autobezit blijkt Rotterdam, gelijk aan andere grote Nederlandse steden, afwijkende parkeernormen nodig te hebben, om de daadwerkelijke behoefte naar parkeerplaatsen te bepalen. Omgevingsfactoren en sociaal-economische gegevens die kenmerkend zijn voor een grote stad spelen hierbij een belangrijke rol.

De parkeernormen uit de Rotterdamse Bouwverordening geven de ondergrens aan van het aantal parkeerplaatsen dat minimaal gebouwd moet worden. Het ontwerp geeft echter ook een bovengrens aan. Het ontwerp maakt het mogelijk om maximaal 850 parkeerplaatsen binnen het plangebied te realiseren. Door deze maximering is gewaarborgd dat autoverkeer van en naar het plangebied op het directe wegennet afgewikkeld kan worden.

Het verkeersbeleid voor de binnenstad van de gemeente Rotterdam is erop gericht om de binnenstad bereikbaar te houden. Daarom zet het gemeentelijke parkeerbeleid in op voldoende werknemers- en bewonersparkeren op locatie en bezoekersparkeren zo veel mogelijk in bezoekersgarages, zoals de Kruispleingarage.

Bij een herijking van de Rotterdamse parkeernormen voor de binnenstad zal nog meer dan nu de nadruk liggen op het faciliteren van voldoende parkeerplaatsen voor werknemers en bewoners op eigen terrein, waarbij het totaal aantal te realiseren parkeerplaatsen voor niet-woonfuncties gemaximaliseerd zal worden. Voor het plangebied Weenapoint hebben mogelijke nieuwe Rotterdamse parkeernormen geen direct gevolg. Zoals hierboven al staat vermeld, is er in het bestemmingsplan Weenapoint al een bovengrens van maximaal 850 parkeerplaatsen opgenomen.

Overigens wordt in het besluitMER de parkeersituatie ook besproken. De MER-commissie is blijken het advies over het besluitMER, van oordeel dat in het 'kwalitatief goede MER de essentiële informatie voor besluitvorming aanwezig is. De milieueffecten van de ontwikkeling van Weenapoint zijn gedetailleerd, helder en overzichtelijk in beeld



gebracht. Voor zover in dit stadium mogelijk, is in het MER eveneens een gedetailleerde uitwerking gemaakt voor de gehele gebiedsontwikkeling RCD. Dit geldt met name voor de aspecten verkeer, luchtkwaliteit en geluid'.

#### Conclusie

Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

#### 1.3.2 Bovengronds parkeren

Reclamant acht het ongewenst dat door middel van de wijzigingsbevoegdheid van art. 10 alsnog bovengronds parkeren kan worden toegestaan. Dit doet afbreuk aan de ruimtelijke kwaliteit die wordt voorgestaan voor dit specifieke gebied.

#### Commentaar

Genoemde wijzigingsbevoegdheid heeft betrekking op het (deels) handhaven van de bestaande parkeergarage. Het vervangen van deze parkeergarage door een ondergrondse parkeeroplossing verdient de uitdrukkelijke voorkeur. Alleen onder zeer strikte voorwaarden kan van de wijzigingsbevoegdheid worden gebruik gemaakt, namelijk dat de bestemming van de begane grond aansluit bij de plint van de nieuwbouw, dat deze ondergronds ontsloten is vanuit de Kruispleingarage en dat sloop van de garage aantoonbaar de financiële haalbaarheid van het bouwplan in gevaar brengt.

Hiermee is voldoende geborgd, dat bij eventuele handhaving toch sprake is van een kwaliteitsverbetering en dat hiervan alleen in het uiterste geval zal worden gebruik gemaakt.

#### Conclusie

Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

### 1.4 **Cultuurhistorische waarden**

#### 1.4.1 Monument

Het Groothandelsgebouw is zowel gemeentelijk als rijksmonument. Het karakter van beeldbepalend element was één van de belangrijkste redenen om het Groothandelsgebouw als zodanig aan te wijzen. Het gebouw is uniek in zijn soort in Nederland. In het ontwerp wordt wel ingegaan op de monumenten die zich in het plangebied bevinden maar niet op de verhouding tot het Groothandelsgebouw dat zich in de directe omgeving van het plangebied bevindt. Als gevolg van het mogelijke bouwvolume van bebouwing van 135 meter hoog, zal het Groothandelsgebouw 'verdwergen' en het karakter van beeldbepalend element verliezen.

#### Commentaar

Het Groothandelsgebouw is een Rijksmonument. Zoals blijkt uit de tekst bij de aanwijzing tot Rijksmonument, ontleent het Groothandelsgebouw zijn cultuurhistorische waarde aan het feit dat het ten tijde van de opening, het grootste gebouw van Nederland was. Andere belangrijke redenen om het gebouw als Rijksmonument aan te wijzen zijn bijvoorbeeld dat het gebouw voor zijn tijd uniek en vernieuwend was qua omvang, ontwerp, vormgeving en infrastructuur en als toonbeeld voor de toepassing van beton (zowel gestort in het werk als het gebruik van prefab-elementen).

Uit vaste jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State volgt dat bij nieuwbouw van een gebouw nabij een bestaand monument geen sprake kan zijn van verstoring van dat monument, in die zin dat afbreuk wordt gedaan aan de omgeving van dat monument. Dit is zelfs niet anders, indien vast staat dat de omgeving



van het beschermde monument een rol heeft gespeeld bij de aanwijzing tot beschermd monument.

Echter, ook los van deze rechtspraak doen de stedenbouwkundige ontwikkelingen in het RCD geen afbreuk aan het Groothandelsgebouw. De hoofdopzet voor de toekomstige bebouwing wordt gevormd door een combinatie van een zogenaamde onderbouw, waarvan de hoogte aansluit op de bebouwing uit de directe omgeving, met daarop losse torens. Deze onderbouw is L-vormig en zorgt ervoor, dat ook in de nieuwe situatie het Weena en het Kruisplein met formele wanden worden begeleid.

Aan het Weena wordt hiermee de relatie gelegd met het tegenovergelegen Groothandelsgebouw en de maximale hoogte van de onderbouw is op de hoogte van dit gemeentelijke monument afgestemd. De rooilijn blijft nagenoeg gelijk, waardoor de onderlinge afstand wordt bepaald door de huidige breedte van het Weena. Die bedraagt hier ruim 55 meter. Doordat hierdoor de zichtbaarheid van het Groothandelsgebouw vanaf deze zijde optimaal is, is hier sprake van een respectvolle inbedding van het monument in de plannen voor het RCD. Van 'verdwenen' is geen sprake.

Voorts is rekening gehouden met het Groothandelsgebouw in het gebiedsconcept, het Stedenbouwkundig Plan, het Beeldkwaliteitsplan en de Welstandsparagraaf.

Ten slotte wordt opgemerkt dat reclamant vanaf het allereerste begin van de planvorming nauw is betrokken bij de gebiedsontwikkeling. Reclamant heeft de gebiedsvisie mede ondertekend ('gesigneerd') en neemt deel aan overleggen ter verdere uitwerking van die visie. Verder is reclamant actief lid van de Vereniging Rotterdam Central District. Reclamant is derhalve vroegtijdig bij de planvorming betrokken en heeft nimmer kenbaar gemaakt dat de ontwikkelingen voor haar op dit punt een bezwaar vormen.

#### Conclusie

Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

#### 1.4.2 Reductie bouwhoogte

Door het reduceren van de hoogte van de toegestane bebouwing (resp. 135 en 80 meter) kan tevens bereikt worden dat de overgang naar de omgeving in westelijke richting minder abrupt kan verlopen.

#### Commentaar

Zoals ook gemotiveerd in het ontwerp, is het Weenapoint in de huidige situatie een rand die afwijkt van de achtergelegen wijk het Oude Westen. De locatie heeft in het verleden een grote schaa sprong gemaakt omdat deze was geënt op de schaal van aanliggende Stationskwartier. Het bouwplan past in de schaalvergroting die onderzocht is in de structuurvisie RCD en past bij de bijzondere positie die de locatie nu inneemt.

Door de keuze voor een stedenbouwkundige opzet die bestaat uit een onderbouw met een hoogte die aansluit bij de bestaande bebouwing in de omgeving, met daarop losse torens, kan op de locatie hoger worden gebouwd, zonder dat sprake is van een abrupte overgang naar de omgeving in westelijke richting.

#### Conclusie

Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.



## 1.5 Bezinning

### 1.5.1 Gebruik dakterras

De hoogbouw zal ernstige gevolgen hebben voor de bezinning van het Groothandelsgebouw, met name voor het dakterras aan de Weenazijde. Hierdoor worden mogelijkheden om het dakterras te benutten sterk beperkt. Ten onrechte verschaft het besluitMER geen concrete informatie over de gevolgen voor deze specifieke locatie.

#### Commentaar

Het is juist dat de nieuwbouw bij Weenapoint extra schaduw zal opleveren op omliggende percelen. Voor de extra schaduw ten gevolge van de bebouwing hoger dan 70 meter moet worden voldaan aan de Hoogbouwvisie 2011 en aan de Structuurvisie Rotterdam Central District.

Vanwege deze zienswijze is er naar onze mening aanleiding tot nadere verduidelijking van het bestemmingsplan met betrekking tot bezinning en de wijze waarop dit wordt getoetst aan de hoogbouwvisie. Gezien de hoogbouwvisie zal deze toets gelden voor alle gebouwen hoger dan 70 meter. Er dient te worden getoetst op basis van representatieve punten aan het Weena, op de Diergaardesingel en op het Stations- en het Kruisplein. Deze meetpunten dienen te worden opgenomen in het bestemmingsplan. Vanwege de omvang van de pleinen zal voor het Stationsplein en het Kruisplein worden gewerkt met een netwerk van meetpunten aan de hand waarvan het totaal effect op de bezinning van deze pleinen zal worden beoordeeld.

#### Conclusie

Wij stellen u voor deze zienswijze gegrond te verklaren en de tekst in paragraaf 4.2.3 van de Toelichting te vervangen door de volgende tekst:

#### *4.2.3 Bezinning*

*In Nederland bestaat tot op heden geen wetgeving op het gebied van bezinning. Rotterdam heeft haar gemeentelijk beleid ten aanzien van bezinning en schaduwhinder van hoogbouw vastgelegd in de Hoogbouwvisie. Op 17 maart 2011 heeft de gemeenteraad de Hoogbouwvisie Rotterdam 2011 vastgesteld (verder te noemen "de Hoogbouwvisie"). In de Hoogbouwvisie zijn criteria vastgelegd om wind- en schaduwhinder bij hoogbouw (gebouwen hoger dan 70 meter) tegen te gaan.*

*In het kader van de ontwikkeling van RCD is onderzoek gedaan naar de effecten van de geplande ontwikkeling op de bezinning. Hiervoor zijn aannames gedaan voor de toekomstige bebouwing. Dit onderzoek geeft voor een aantal punten inzicht in de bezinning voor de periode 21 maart tot en met 21 september en maakt onderscheid in schaduwhinder van de "Rotterdamse laag" en van de hoogbouw boven de 70 meter. Uit dit onderzoek blijkt dat de schaduwhinder binnen de randvoorwaarden blijft die worden gesteld in de Hoogbouwvisie.*

*In de regels van het bestemmingsplan is opgenomen dat de schaduwhinder van het uiteindelijke bebouwingsvoorstel getoetst dient te worden aan de criteria van de Hoogbouwvisie. De toets zal plaatsvinden op basis van representatieve punten aan het Weena, op de Diergaardesingel, op het Stationsplein en op het Kruisplein en wordt gedaan voor de representatieve datum van 21 maart. Deze meetpunten zijn vastgelegd in de bijlage 'meetpunten bezinning' die deel uitmaakt van dit bestemmingsplan.*



En in de regels art. 4.2.3 sub g schaduwhinder en art. 5.2.3 sub h schaduwhinder toe te voegen luidende als volgt:

*Voor bouwwerken hoger dan 70 meter gelden de volgende voorwaarden:*

- 1. De schaduwhinder als gevolg van alle gebouwen in "Centrum – 2" hoger dan 70 meter wordt bepaald vanaf het punt waar een gebouw (of deel daarvan) een hoogte van 35 meter boven maaiveld heeft;*
- 2. De schaduwhinder als gevolg van alle gebouwen in "Centrum – 3" hoger dan 70 meter wordt bepaald vanaf het punt waar een gebouw (of een deel daarvan) een hoogte van 25 meter boven maaiveld heeft;*
- 3. De schaduwhinder wordt bepaald op de bij deze regels horende bijlage "meetpunten bezonning" aangegeven beoordelingspunten voor de representatieve datum 21 maart;*
- 4. De afname van het mogelijk aantal zonuren van de punten op het Kruisplein mag op 21 maart niet groter zijn dan 1 uur (punten 3, 6 en 8 worden gemiddeld gewogen);*
- 5. De afname van het mogelijk aantal zonuren van de punten op het Stationsplein mag op 21 maart niet groter zijn dan 1 uur (punten 11 tot en met 16, 18 en 22 worden gemiddeld gewogen);*
- 6. De afname van het mogelijk aantal zonuren op de overige beoordelingspunten mag op 21 maart niet groter zijn dan 2 uur (1, 2, 4, 5, 7, 9, 10, 17, 19, 20, 21 en 23 tot en met 29).*

#### 1.5.2 Bezonning dakterras

Ten onrechte is hierdoor de bezonning van het bedoelde dakterras niet betrokken in de belangenafweging die aan het bestemmingsplan ten grondslag dient te liggen.

#### Commentaar

Vanwege de hoogte van het dakterras van het Groothandelsgebouw en de vrijwel gelijke hoogte met de onderbouw van Weenapoint zal de schaduwwerking op het dakterras beperkt zijn. Ook hiervoor geldt dat de exacte schaduwwerking in termen van uren schaduw op de maatgevende dagen pas kan worden vastgesteld bij het bouwplan.

Overigens wordt ook in het kader van bezonning opgemerkt, dat reclamant vanaf het allereerste begin van de planvorming nauw is betrokken bij de gebiedsontwikkeling. Reclamant heeft de gebiedsvisie mede ondertekend ('gesigneerd') en neemt deel aan overleggen ter verdere uitwerking van die visie. Verder is reclamant actief lid van de Vereniging Rotterdam Central District. Reclamant is daardoor vroegtijdig bij de planvorming betrokken en heeft nimmer kenbaar gemaakt dat de ontwikkelingen voor haar op dit punt een bezwaar vormen.

#### Conclusie

Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

## 2. Reclamant nr. 2a

### 2.1 Financiële uitvoerbaarheid

#### 2.1.1 Eerste fase

De ontwikkelaar is er niet in geslaagd om de bouw van de eerste fase commercieel te financieren. Banken en beleggers zien te grote risico's.



#### Commentaar

Met het oog op deze ontwikkeling en ten behoeve van dit bestemmingsplan is een anterieure overeenkomst tussen gemeente en ontwikkelaar gesloten. Daarmee is de financiële uitvoerbaarheid afdoende gegarandeerd.

#### Conclusie

Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

#### 2.1.2 Realisatie tweede fase onzeker

Het is de vraag of de projectontwikkelaar ooit in staat zal zijn om de tweede fase te realiseren. De winst in vierkante meters BVO is voor het bouwdeel aan de zijde van het Kruisplein veel minder en er moeten ook nog woningen en een dure (diepe) parkeergarage worden gebouwd.

#### Commentaar

Naar huidige inzichten zal in beide fasen een vergelijkbaar volume gerealiseerd worden. Het bestemmingsplan kent voldoende flexibiliteit in programma om in beide fasen haalbare plannen te ontwikkelen.

#### Conclusie

Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

#### 2.1.3 Financiële injectie

De gemeente heeft een financiële injectie gegeven door de grond te kopen (Schiekadeblok en Weenapoint samen € 120.000.000). Er is sprake van belangenverstremgeling omdat de erfpacht wordt gebaseerd op vierkante meters BVO, zodat de gemeente als verantwoordelijke voor het vaststellen van een bestemmingsplan belang heeft bij een zo groot mogelijk bouwvolume.

#### Commentaar

De gemeente stimuleert de economie in de binnenstad en beoogt de komende jaren door de ontwikkeling van RCD circa 15.000 directe arbeidsplaatsen te creëren. Om deze ontwikkeling succesvol door te zetten is een aantal jaren geleden besloten om – onder strikte voorwaarden – gronden van ontwikkelaars te kopen onder voorbehoud van een recht van erfpacht. De koopsom en daarmee de hoogte van de erfpachtcanon staan vast en veranderen niet bij een verandering van de omvang van het programma.

#### Conclusie

Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

## 2.2 Kantorenmarkt

### 2.2.1 Zeepbel

De kantorenmarkt is een zeepbel. Er is een structureel overschot aan kantoorruimte en ook bij een opleving van de economie zal de vraag niet toenemen. Er is steeds minder kantoorruimte nodig door verdere automatisering en efficiëncyclagen / werken op afstand. In de financiële (met name verzekerings)sector is nog een aanzienlijke reductie van het aantal arbeidsplaatsen te verwachten.

#### Commentaar

Wij onderkennen met de betrokken marktpartijen de huidige risico's in de kantorenmarkt en er zijn door ons maatregelen getroffen om aan de vraag naar passende kantoorruimte te voldoen, terwijl er ook maatregelen worden genomen om verouderde kantoren een



andere functie te laten vervullen. Samen met de regiogemeenten wordt de jaarlijkse ontwikkeling gevolgd om tijdig het beleid in de gewenste richting te kunnen bijsturen.

#### Conclusie

Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

#### 2.2.2 Nadruk op woningen

Het is niet nodig om gigantische kantoorgebouwen in het RCD neer te zetten. De nadruk zou moeten liggen op woningen, waarvoor in tegenstelling tot kantoren geen structureel overschot heerst. Voor iedere nieuw verhuurde vierkante meter kantoor in Rotterdam, komt minstens een gelijk aantal vierkante meters in de directe omgeving leeg te staan. De gemeente Rotterdam is daarvan zelf een voorbeeld.

#### Commentaar

Wij hebben samen met de betrokken marktpartijen uitvoerig onderzoek laten verrichten naar de vraag naar kantoorruimte in de komende 10 jaar. Mede met het oog op de huidige economische ontwikkeling is de marktprognose uit 2008 van Jones Lang Lasalle en Ruimtelijk Economisch Atelier Tordoir in 2011 geactualiseerd. Hieruit blijkt dat het RCD ondanks de afzwakkende ontwikkeling van de kantorensector, een forse vraag ondervindt. Het RCD wordt gekwalificeerd als een toplocatie vanwege de goede OV-bereikbaarheid, de sterke functionele mix, de locatie in de binnenstad van Rotterdam en reeds aanwezige internationale bedrijven in het gebied.

De gemeente Rotterdam heeft voorts samen met marktpartijen leegstandsbeleid ontwikkeld waarbij verouderde kantoorgebouwen en/of kantoorgebouwen op ongeschikte locaties getransformeerd worden. De combinatie van toevoeging van nieuwe passende kantoorgebouwen op geschikte locaties en het verwijderen van incourant vastgoed uit het kantorenaanbod draagt optimaal bij aan een goede ruimtelijke ordening ("de goede gebouwen op de juiste plaats").

Zonder nieuw aanbod ontstaat er juist leegstand door krimp en vertrek van in Rotterdam (en regio) gevestigde bedrijvigheid. Bovendien is voor het RCD de verwachting (Tordoir/Jones Lang Lasalle 2011) dat 40 procent van de totale marktvraag afkomstig is van kantoorgebruikers van buiten Rotterdam.

#### Conclusie

Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

### 2.3 Bouwmassa

#### 2.3.1 Oppervlakte hoogbouw

Een van de voorwaarden in de hoogbouwvisie is dat de hoogbouw boven de aaneengesloten basis slechts een beperkt percentage mag uitmaken van het totale bebouwde oppervlak. De oppervlakte hoogbouw wordt niet gerelateerd aan de onderliggende bebouwing, maar aan de totale oppervlakte in het bestemmingsplan.

#### Commentaar

Volgens de Hoogbouwvisie mogen de gezamenlijke footprints van de hoogbouw (bebouwing hoger dan 70 meter) maximaal 50% van het oppervlak van de onderbouw bedragen. In dit bestemmingsplan is dit geregeld doordat voor de hoogteaccenten in Centrum-2 en Centrum-3 een maximum te bebouwen oppervlak van 4000 m<sup>2</sup> geldt. Bij een totale footprint van de onderbouw van de bestemmingen Centrum-2 en Centrum-3 van circa 9.000 m<sup>2</sup> wordt hiermee aan dit uitgangspunt uit de Hoogbouwvisie voldaan.



## Conclusie

Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

### 2.3.2 Geen slanke torens

De oppervlakte van de onderbouw aan het Kruisplein wordt ingezet om aan de kant van het Weena veel massaler te bouwen dan beoogd. Van slanke torens is geen sprake.

## Commentaar

De Weenapoint locatie kwalificeert zich op basis van de criteria binnen de Hoogbouwvisie als een zogenaamd "XXL plot", waar een relatief grote ruimte (circa 9.000 m<sup>2</sup>) voor een onderbouw tot de Rotterdamse Laag beschikbaar is. Voor de uitzonderlijke XXL locaties mag de footprint van de hoogbouw maximaal 50% van het oppervlak van de onderbouw bestaan. Tegelijkertijd zijn in het bestemmingsplan Weenapoint strengere specifieke randvoorwaarden voor deze XXL locatie opgenomen die het totaal met hoogbouw te bebouwen oppervlak beperken tot maximaal 4.000 m<sup>2</sup> verdeeld over maximaal 4 hoogteaccenten. Per individueel hoogteaccent geldt voorts een maximaal bruto vloeroppervlak van niet meer dan 1.600 m<sup>2</sup> per verdieping. Hiermee is de slankheid van de torens in dit bestemmingsplan voldoende gegarandeerd.

## Conclusie

Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

### 2.3.3 Visueel een aaneengesloten bouwblok

Aan het Weena ontstaat visueel een aaneengesloten bouwblok met een hoogte van maximaal 135 meter. De bouwblokken aan het Weena en aan het Kruisplein staan los van elkaar en worden afzonderlijk ontwikkeld. Het bouwblok aan het Weena behoort daarom ook op zichzelf aan de voorwaarden van de hoogbouwvisie te voldoen.

## Commentaar

Vanwege de omvang van de herontwikkeling van het Weenapoint is aannemelijk, dat deze gefaseerd ter hand zal worden genomen. Dit mag evenwel niet ten koste gaan van de ruimtelijke en programmatische samenhang. Het is uitdrukkelijk niet de bedoeling, dat de bebouwing aan het Weena en het Kruisplein los van elkaar worden ontwikkeld. Om samenhang in opzet, ruimtelijke kwaliteit en programma te garanderen en om tegelijkertijd vanwege gewenste flexibiliteit uitwisseling tussen de onderdelen mogelijk te maken wordt de totale locatie in dit bestemmingsplan als één ontwikkeling beschouwd en behoren de onderdelen niet op zich zelf aan de voorwaarden van de Hoogbouwvisie 2011 te worden getoetst.

## Conclusie

Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

## **2.4 Bezinning**

### 2.4.1 Aaneengesloten muur

Samen met de Millennium-toren ontstaat een aaneengesloten muur die over een fors aantal graden de intree van zonlicht in woning belemmert.

## Commentaar

Gezien vanaf de Weenahof komen de nieuwbouw op de Weenapointlocatie en de Millenniumtoren min of meer in elkaars verlengde te liggen en dekken een hoek af van circa 15 graden. Gezien het feit dat de voorgestelde bebouwing aan het Weena en de Millenniumtoren circa 140 meter uit elkaar zullen staan kan dit niet als een aaneengesloten muur worden gezien.



## Conclusie

Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

### 2.4.2 Ochtendzon in de winter

Er wordt onvoldoende aandacht besteed aan de bezonning in de ochtenduren en buiten de periode van slechts een half jaar van 21 maart tot 21 september. Het grootste nadeel van het wegvallen van de ochtendzon achter de hoogbouw treedt op in de winter bij de combinatie van koud helder weer met een overwegend oostelijke wind.

#### Commentaar

Het is juist dat de nieuwbouw bij Weenapoint extra schaduw zal opleveren op omliggende percelen. Juist door het samenvallen van de schaduw van de Millenniumtoren en de bestaande bebouwing blijft de schaduw hinder binnen properties. Voor de extra schaduw ten gevolge van de bebouwing hoger dan 70 meter moet worden voldaan aan de uitgangspunten uit de Hoogbouwvisie 2011.

## Conclusie

Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

### 2.4.3 Meetpunten op straatniveau

De bezonningsstudie gaat uit van meetpunten op straatniveau, waarbij lagere bestaande bebouwing bij een lage zonnestand al schaduw geeft. De betrokken woningen liggen veel hoger, waardoor dit effect niet optreedt.

#### Commentaar

Onze reactie bij zienswijze 2.4.2 heeft zowel betrekking op de lager gelegen woningen als de op de verdiepingen gesitueerde woningen.

## Conclusie

Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

## **2.5 Verkeer/parkeren**

### 2.5.1 Overlast Weena

Bewoners langs het Weena hebben al ernstig te lijden onder verkeerslawaaï en luchtverontreiniging.

#### Commentaar

De effecten van het programma Weenapoint op geluid ten opzichte van de autonome situatie zijn in het besluitMER beoordeeld. De beoordeling van geluideffecten op bestaande woningen scoort neutraal en het aantal geluidgehinderden blijft gelijk.

Voor wat betreft luchtkwaliteit is de herontwikkeling van Weenapoint, als onderdeel van RCD, opgenomen in het NSL. Uit de Monitoringsrapportage NSL Rijnmond 2010 blijkt dat er mogelijk aanvullende maatregelen in het NSL moeten worden opgenomen om in 2015 aan de grenswaarde voor NO<sub>2</sub> te kunnen voldoen. De toelichting van het bestemmingsplan zal op dit punt worden aangevuld (Zie A1 aan het slot van dit raadsvoorstel). Het eventueel nemen van aanvullende maatregelen is een verplichting op basis van het NSL en legt geen beperkingen op aan de herontwikkeling van Weenapoint. De herontwikkeling van Weenapoint heeft een geringe bijdrage aan de in het NSL becijferde luchtkwaliteit. Die bijdrage is op de meest kritische wegvakken minder dan 1%.

Overigens is de MER-commissie blijkens het advies over het besluitMER, van oordeel dat in het 'kwalitatief goede MER de essentiële informatie voor besluitvorming aanwezig



is. De milieueffecten van de ontwikkeling van Weenapoint zijn gedetailleerd, helder en overzichtelijk in beeld gebracht. Voor zover in dit stadium mogelijk, is in het MER eveneens een gedetailleerde uitwerking gemaakt voor de gehele gebiedsontwikkeling RCD. Dit geldt met name voor de aspecten verkeer, luchtkwaliteit en geluid'.

#### Conclusie

Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

#### 2.5.2 Toename verkeer en parkeren

Argument om in het plangebied intensief te bouwen is de gunstige ligging van het openbaar vervoer. Toch worden binnen het ontwerp veel (850) nieuwe parkeerplaatsen met bijbehorend autoverkeer gecreëerd. Het aantal parkeerplaatsen dat mogelijk wordt gemaakt onder de bebouwing aan het Kruisplein zou ruim voldoende moeten zijn voor de totale ontwikkelingen binnen dit bestemmingsplan.

#### Commentaar

De Kruispleingarage is bedoeld voor bezoekers van het RCD en de rest van de binnenstad (m.n. Lijnbaankwartier). De parkeerplaatsen die mogelijk worden gemaakt op Weenapoint zijn voor bedrijven en bewoners van het programma dat in het Weenapoint wordt gerealiseerd. Het parkeerbeleid is onderdeel van het Verkeersplan Binnenstad. Het Verkeersplan benoemt maatregelen zodat de binnenstad bereikbaar blijft voor alle verkeersmodaliteiten. Het parkeerbeleid zet in op werknemers- en bewonersparkeren op locatie en dat bezoekers van de binnenstad zoveel mogelijk parkeren in bezoekersgarages (Park & Walk). Naast de Park en Walk garages zet Rotterdam ook in op Park & Ride garages aan de rand van de stad, waardoor zowel bezoekers als werknemers gebruik kunnen maken van andere vervoerswijzen dan de auto.

#### Conclusie

Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

#### 2.5.3 Inpandig parkeren van fietsen

Reclamant mist in het ontwerp een duidelijke eis ten aanzien van het inpandig parkeren van fietsen van werknemers en bezoekers. In de openbare ruimte is hiervoor geen plaats. Dus geen parkeerkelder maar een fietsenkelder.

#### Commentaar

De gemeente neemt in bestemmingsplannen geen eisen op dit onderwerp op, aangezien eisen ten aanzien van fietsenstallingen zijn opgenomen in het landelijke Bouwbesluit 2003. Bouwaanvragen worden niet alleen aan het bestemmingsplan getoetst, maar ook aan het vigerende bouwbesluit.

#### Conclusie

Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

#### 2.5.4 Ingang parkeergarage

In het ontwerp wordt de ingang van de parkeergarage van het bouwdeel aan het Weena geprojecteerd aan de zijde van de Diergaardesingel / Batavierenstraat. Daar is ook de expeditietoegang gedacht. Onduidelijk is of deze alleen moet dienen voor het bouwblok aan het Weena of ook voor het bouwblok aan het Kruisplein.

#### Commentaar

De entree aan de Diergaardesingel dient alleen voor de parkeergarage onder de nieuwbouw langs het Weena en ontsluit maximaal 250 parkeerplaatsen. Het grootste deel van de parkeerplaatsen (circa 600 parkeerplaatsen) wordt in de tweede fase van de



ontwikkeling ondergronds gekoppeld aan de Kruispleingarage. De expeditietoegang aan de Diergaardesingel dient, net als de parkeerentree, slechts voor het gebouw aan het Weena. De expeditie van de huidige bebouwing aan het Kruisplein en die van de tweede fase zal via het Kruisplein afgewikkeld worden.

#### Conclusie

Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

#### 2.5.5 Verkeersbewegingen leveranciers

Bij een gebouw met een dergelijke omvang is veel aan- en afvoer van goederen een logisch gegeven. Doordat hier meerdere leveranciers bij betrokken zijn, zal dit alleen al meer verkeersbewegingen opleveren dan bij de grootste supermarkt. Daarbij zullen meerdere vrachtwagens tegelijkertijd bij het expeditiepunt arriveren.

#### Commentaar

Er is momenteel geen reden om aan te nemen dat de expeditie via de Diergaardesingel tot een onacceptabele overlast leidt. Dit komt hoofdzakelijk omdat via de Diergaardesingel slechts een beperkt deel van de mogelijke ontwikkeling ontsloten wordt. Het Oude Westen kent immers meerdere in- en uitgangen. Hierdoor is het verkeer van de wijk voldoende gespreid en zal het aantal auto's dat moet wachten bij een instekende vrachtwagen beperkt zijn en niet tot lange wachtrijen leiden. Bovendien zal de expeditie van de huidige bebouwing aan het Kruisplein en die van de tweede fase via het Kruisplein afgewikkeld worden.

#### Conclusie

Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

#### 2.5.6 Hinderlijke verkeersbewegingen

In het plan is geen opstelruimte aangegeven op het binnenterrein of inpandig. Er is geen ruimte om een vrachtauto te keren. Het is verkeerstechnisch onaanvaardbaar als de vrachtwagens de expeditietoegang achteruit moeten in-/uitrijden. De Diergaardesingel/ Batavierenstraat is na de herstructurering van het Weena de enige ontsluiting van de noordzijde van het Oude Westen. Zelfs als er een veilige oplossing wordt gevonden op eigen terrein, blijft de in-/uitrit van de parkeergarage en de expeditie op deze plaats een serieus probleem voor de omgeving. Verkeer (personenauto's / vrachtverkeer) dat de stad in westelijke richting wil verlaten, zal de Diergaardesingel gebruiken als uitvalsroute om op de kruising Weena / Conradstraat te komen.

#### Commentaar

De expeditie wordt bij Weenapoint inpandig opgelost. Achteruit insteken van vrachtwagens is daarbij het uitgangspunt. Dit zal worden opgelost door aanpassing van de huidige buitenruimte, waardoor een verkeersveilige situatie ontstaat. De ontsluiting van de wijk komt niet in gevaar. Het Oude Westen kent meerdere in- en uitgangen. Hierdoor is het verkeer van de wijk voldoende gespreid en zal het aantal auto's dat moet wachten bij een instekende vrachtwagen beperkt zijn en niet tot lange wachtrijen leiden. Bij de aanvraag van een omgevingsvergunning dient de initiatiefnemer bovendien nog eens aan te tonen dat de expeditie goed is geregeld.

#### Conclusie

Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.



## 2.6 Windhinder

### 2.6.1 Ernstige windhinder

Volgens reclamant wordt toegegeven dat aan de west- en oostzijde van de hoogbouw aan het Weena windhinder zal ontstaan. Deze is zelfs zo ernstig dat aan de oostzijde een glazen constructie tussen de bouwdelen nodig is om voetgangers veilig naar het binnenplein te brengen.

#### Commentaar

In de huidige situatie is lokaal sprake van windhinder. In het besluitMER wordt geconcludeerd dat na ontwikkeling van het Weenapoint gemiddeld over alle plekken de mate van windhinder ongeveer gelijk blijft. Door toevoeging van nieuwe bebouwing kan zich lokaal iets meer maar ook juist iets minder windhinder voordoen. Uit het besluitMER blijkt dat er nergens windgevaar is. Een beter windklimaat is met gangbare maatregelen (o.a. luifels, aanpassing gevel) haalbaar. Wel dient bij de uitwerking van de hoogbouwplannen te worden aangetoond dat er geen onaanvaardbare windhinder op zal treden.

#### Conclusie

Wij stellen u voor deze zienswijze gegrond te verklaren en de volgende regel toe te voegen bij art. 4 (Centrum -2) en art. 5 (Centrum -3) onder nieuw kopje windhinder bij de bouwregels:

*Bouwhoogten van 35 meter en hoger mogen slechts vergund worden, nadat uit aanvullend windhinderonderzoek aan de hand van het concrete bouwplan naar voren is gekomen dat er geen onaanvaardbare windhinder op maaiveld zal optreden.*

### 2.6.2 Fluittonen tussen hoogbouw

Onduidelijk is hoe het windgevaar aan de westzijde (zijde speeltuin) wordt beteugeld. Daarnaast kan ook de spleet tussen de twee hoogbouwdelen wind- en geluidhinder veroorzaken in de vorm van fluittonen.

#### Commentaar

Uit het besluitMER blijkt dat er nergens sprake van windgevaar is. In regels van het ontwerp is opgenomen dat minimaal een tussenruimte van 8 meter moet worden aangehouden. Gezien de afstand tussen de torens is het niet te verwachten dat er geluidhinder optreedt in de vorm van fluittonen. Fluittonen worden veroorzaakt door smalle elementen, zoals roosters op en aan het gebouw. Hiervan is bij de voorgenomen ontwikkeling geen sprake.

Overigens is de MER-commissie, zoals blijkt uit het advies over het besluitMER, van oordeel dat in het 'kwalitatief goede MER de essentiële informatie voor besluitvorming aanwezig is. De milieueffecten van de ontwikkeling van Weenapoint zijn gedetailleerd, helder en overzichtelijk in beeld gebracht. Voor zover in dit stadium mogelijk, is in het MER eveneens een gedetailleerde uitwerking gemaakt voor de gehele gebiedsontwikkeling RCD. Dit geldt met name voor de aspecten verkeer, luchtkwaliteit en geluid.

#### Conclusie

Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.



## **2.7 Milieu**

### 2.7.1 Verband tussen conferenties en luchtverontreiniging

Het oorzakelijk verband tussen het organiseren en bijwonen van conferenties en de mate van luchtverontreiniging is niet aangetoond.

#### Commentaar

Voor wat betreft luchtkwaliteit is de herontwikkeling van Weenapoint, als onderdeel van RCD, opgenomen in het NSL. Uit de Monitoringsrapportage NSL Rijnmond 2010 blijkt dat er mogelijk aanvullende maatregelen in het NSL moeten worden opgenomen om in 2015 aan de grenswaarde voor NO<sub>2</sub> te kunnen voldoen. De toelichting van het bestemmingsplan zal op dit punt worden aangevuld (Zie A1 aan het slot van dit raadsvoorstel). Het eventueel nemen van aanvullende maatregelen is een verplichting op basis van het NSL en legt geen beperkingen op aan de herontwikkeling van Weenapoint. De herontwikkeling van Weenapoint heeft een geringe bijdrage aan de in het NSL becijferde luchtkwaliteit. Die bijdrage is op de meest kritische wegvakken minder dan 1%.

Overigens is de MER-commissie blijkens het advies over het besluitMER, van oordeel dat in het 'kwalitatief goede MER de essentiële informatie voor besluitvorming aanwezig is. De milieueffecten van de ontwikkeling van Weenapoint zijn gedetailleerd, helder en overzichtelijk in beeld gebracht. Voor zover in dit stadium mogelijk, is in het MER eveneens een gedetailleerde uitwerking gemaakt voor de gehele gebiedsontwikkeling RCD. Dit geldt met name voor de aspecten verkeer, luchtkwaliteit en geluid'.

#### Conclusie

Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

### 2.7.2 Gescheiden afvoer water

Reclamant vindt het onbegrijpelijk dat bij een nieuwbouwproject geen gescheiden afvoer van 'schoon' en 'vuil' water wordt geëist.

#### Commentaar

Het eisen van 'schoon' en 'vuil' waterafvoer zijn geen zaken die in het bestemmingsplan worden geregeld. Het bestemmingsplan maakt deze zaken niet onmogelijk. Overigens streeft de gemeente naar het afkoppelen van hemelwater op het riool.

#### Conclusie

Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

### 2.7.3 Meerwaarde stadsverwarming

Het verwarmen met stadsverwarming is minder milieuvriendelijk dan het lijkt. In de winter is de warmtecapaciteit van het door de industrie aangeleverde water onvoldoende. Er wordt dan bijgestookt, onder andere aan het Delftseveer in het centrum van de stad. Naarmate er meer gebouwen worden aangesloten, moet eerder worden bijgestookt bij lage temperaturen. Bij lage temperaturen komt de wind veelal uit het oosten. De vervuiling waaiert over het centrum.

#### Commentaar

De gemeente Rotterdam heeft zich tot doel gesteld dat in 2025 de helft van de uitstoot van CO<sub>2</sub> is teruggedrongen ten opzichte van het niveau in 1990. Voor dit doel is een aanpak op stadsniveau ontwikkeld, waarvan een verplichte aansluiting op het warmtenet deel uitmaakt. Om zoveel mogelijk warmte te behouden zijn buizen toegepast met maximale isolatie voor het vervoer van de warmte. Slechts een fractie van de te leveren warmte moet worden bijgestookt.



Conclusie:

Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

## **2.8 Wijzigingsbevoegdheid**

Er is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen waardoor het mogelijk is om af te wijken van de voorwaarde dat alleen ondergronds geparkeerd mag worden. Blijkens de voorwaarden kan uitsluitend het financieel belang B&W de mogelijkheid geven om af te wijken van het door de Raad vastgestelde bestemmingsplan. Ook als dit een verslechtering van de stedenbouwkundige situatie inhoudt. Ook kunnen B&W met toepassing van artikel 10.1 bepalen dat de bestaande parkeergarage gehandhaafd blijft mits de begane grond een andere bestemming krijgt. Met deze wijzigingsbevoegdheden wordt de deur opengezet voor het handhaven van de bovengrondse parkeergarage. De stedenbouwkundig belangrijke open ruimte, met doorzicht naar de Diergaardesingel, komt er dan niet.

Commentaar

Genoemde wijzigingsbevoegdheid heeft betrekking op het (deels) handhaven van de bestaande parkeergarage. Het vervangen van deze parkeergarage door een ondergrondse parkeeroplossing verdient de uitdrukkelijke voorkeur. Alleen onder zeer strikte voorwaarden kan van de wijzigingsbevoegdheid worden gebruik gemaakt, namelijk dat de bestemming van de begane grond aansluit bij de plint van de nieuwbouw, dat deze ontsloten is vanuit de Kruispleingarage en dat sloop van de garage aantoonbaar de financiële haalbaarheid van het bouwplan in gevaar brengt. Hiermee is voldoende geborgd, dat bij eventuele handhaving toch sprake is van een kwaliteitsverbetering en dat hiervan alleen in het uiterste geval zal worden gebruik gemaakt. In de huidige stedenbouwkundige opzet wordt het doorzicht in alle gevallen overigens sterk verbeterd. De entree naar het binnenterrein van Weenapoint wordt transparant, o.a. door de begane grond van de huidige hoogbouw onderdeel te maken van een atrium als entree naar het binnengebied.

Conclusie

Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

## **2. Reclamant 2b / VvE Weenahof**

Reclamant nr. 2b heeft de zienswijze van reclamant 2a geheel tot de hare gemaakt. Voor de beantwoording van deze identieke zienswijze verwijzen wij naar onze reactie op zienswijze 2.

## **3. Luchtverkeersleiding Nederland (LVNL)**

### **3.1 Invloed van het bouwplan op de correcte werking van communicatie-, navigatie en surveillanceapparatuur (CNS)**

#### **3.1.1 Geen bezwaar met bouwhoogten**

De toelichting van het ontwerp vermeldt op p. 29 dat bouwhoogten zijn toegestaan die de toetsingsvlakken doorkruisen. In de Regels is opgenomen dat wanneer hoger gebouwd wordt dan 70 meter, een advies van LVNL benodigd is. Reclamant merkt op dat toetsing heeft uitgewezen dat de invulling van de bouwblokken aangeduid als C1, C2 (Sba-ha en Sba-ha-1) en C3 (Sba-ha-2) met de daarbij behorende maximale bouwhoogten/hogteaccenten geen hinder zullen veroorzaken aan de goede werking van de CNS apparatuur. Er is geen bezwaar tegen de realisatie van de bouwplannen met bouwhoogten overeenkomstig het bestemmingsplan.



Commentaar

Reclamant geeft aan geen bezwaar te hebben tegen de realisatie van de bouwplannen met bouwhoogte overeenkomstig van het bestemmingsplan.

Conclusie

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

### 3.1.2 Toetsingsvlakken

De afmetingen van de toetsingsvlakken zijn gebaseerd op berekeningsvoorschriften in de internationale burgerluchtvaartcriteria (ICAO EUR DOC 015). ICAO EUR DOC 015 is inmiddels geactualiseerd. Deze toetsingsvlakken zullen vanaf 1 januari 2012 door LVNL worden gehanteerd. LVNL is voornemens alle toetsingsvlakken hiermee geheel in overeenstemming te brengen. Reclamant verzoekt de gemeente hierover tijdens de procedure van het bestemmingsplan contact te houden.

Commentaar

De gemeente zal contact onderhouden tijdens het bestemmingsplanproces en ook tijdens de bouwactiviteiten.

Conclusie

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

### 3.1.3 Betrekken Inspectie V&W

Reclamant raadt aan de Inspectie Verkeer en Waterstaat te benaderen voor de hoogtebeperkingen voor het obstakelvrij houden van vliegroutes.

Commentaar

Het (toenmalige) Ministerie van Verkeer en Waterstaat heeft het plan in het kader van het wettelijk vooroverleg ontvangen. Van de VROM-Inspectie is een reactie ontvangen. Tijdens de procedure voor verdere planvorming zullen de plannen (wederom) aan de wettelijke overleg partners worden verzonden.

Conclusie

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

## **4. ING Dutch Office Fund (Van Diepen van der Kroef advocaten)**

### **4.1 Kantorenleegstand**

#### 4.1.1 Toevoeging kantoorroimte

Het ontwerp betekent de mogelijkheid voor een netto toevoeging van 38.000 m<sup>2</sup> bvo.

Commentaar

Deze constatering is juist.

Conclusie

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

#### 4.1.2 Leegstand kantoorroimte

In de regio en de gemeente Rotterdam als in het centrum waarin het plangebied is gelegen, bestaat een aanmerkelijke en ongezonde leegstand van kantoorroimte. De verwachting (ook van de gemeente zelf) is dat deze leegstand zal toenemen.



## Commentaar

Zoals ook aangegeven onder 1.2.1 is deze vrees ongegrond. Er is in 2008 door Tordoir/Jones Lang Lasalle in het kader van de structuurvisie RCD onderzoek gedaan naar de vraag of het ontwikkelprogramma van het RCD (waar Weenapoint deel van uitmaakt) ook in economisch slechte tijden binnen een tijdsspanne van 30 jaar kon worden gerealiseerd (Ruimtelijk Economisch Atelier Tordoir, Economische verkenning Centraal District Rotterdam). Dit bleek het geval.

In april 2011 heeft een update van het onderzoek plaatsgevonden waarbij een prognose is gemaakt die reikt naar 2022 ( rapport Kantorenmarkt RCD d.d. 21 april 2011, ruimtelijk economisch atelier Tordoir i.s.m. Jones Lang Lasalle). Geconcludeerd wordt dat de netto gemiddelde vraag naar toegevoegde nieuwbouw van hoogwaardige nieuwe kantoren binnen RCD gemiddeld per jaar minimaal 12.500 m<sup>2</sup> vvo – maximaal 25.000 m<sup>2</sup> vvo bedraagt. Verder wordt tot 2022 in totaal een opname van 125.000 – 250.000 m<sup>2</sup> vvo nieuwe kantoorruimte verwacht. Hier passen de ontwikkelingen op het RCD in.

De reden dat er ruimte is voor hoogwaardige nieuwe kantoren op locaties als het RCD, is dat verschillende trends ertoe leiden dat er door kantoorgebruikers in toenemende mate vraag is naar multi-modaal ontsloten locaties in een gebied met gemengde functies. Onder andere is er vraag naar kantoren met een groot vloeroppervlak om nieuwe werkvormen te kunnen introduceren. In RCD kunnen die locaties worden geboden. Voorwaarde is dan wel dat gebieden beschikken over een up-to-date kantorenaanbod. Bij de vraag naar A-kwaliteit is Rotterdam in concurrentie met andere steden in binnen- en buitenland. Zonder nieuw aanbod ontstaat er daarom juist leegstand door krimp en vertrek van in Rotterdam (en regio) gevestigde bedrijvigheid.

## Conclusie

Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

### 4.1.3 Frictieleegstand

Een gezonde kantorenmarkt kent een frictieleegstand van 4% - 6%. Volgens de eigen cijfers van de gemeente bedroeg de frictieleegstand per 1 januari 2011 12,5% (Navigator werklocaties Rotterdam 2011). Volgens cijfers van internationale makelaarskantoren was die leegstand 13,1% (Factsheet DTZ Zadelhof). Volgens de cijfers van DTZ Zadelhof is de kantorenleegstand in Rotterdam in de laatste 6 maanden toegenomen tot 13,4%.

De kantorenleegstand loopt op en zal voor Rotterdam per 1 januari 2016 14,8% zijn en voor de binnenstad per 1 januari 2011 14%. Per 1 januari 2016 wordt 15,8% verwacht (Navigator werklocaties Rotterdam 2011). Het nodeloos toevoegen van vierkante meters zorgt voor een verder verslechterende markt. Het kwalitatief verbeteren van de bestaande voorraad door middel van renovaties en herontwikkelen zal volgens reclamant echter bijdragen aan het weer gezond maken van de kantorenmarkt.

## Commentaar

Zoals bij vorige reclamanten is vermeld houdt de gemeente het aanbod aan kantoren nauwlettend in de gaten en stemt het beleid zo goed mogelijk af op de kwantitatieve en kwalitatieve marktvraag. Nieuwbouw op geschikte locaties in combinatie met renovatie van verouderd aanbod is noodzakelijk om het Rotterdamse kantorenaanbod concurrerend te houden en sluit aan op het Provinciale en Regionale beleid, waarin het kantooraanbod wordt geconcentreerd op multi-modaal ontsloten locaties.

Op peildatum 1 januari 2011 bedroeg het aanbod aan kantoorruimte in de binnenstad van Rotterdam 14,0% van de totale omvang. Voor de Rotterdamse binnenstad wordt in



de Navigator uitgegaan van een nieuwbouw ontwikkeling van 228.700 m<sup>2</sup> bvo in 10 jaar, waarvan 118.000 m<sup>2</sup> bvo in het RCD. Door de geplande ontwikkelingen kan het aanbod aan kantoorruimte in de komende 5 jaar bij ongewijzigde omstandigheden (zoals extra transformatie van verouderde kantoren) oplopen tot 15,8% in 2015. Dat is een verbetering ten opzichte van de verwachting in 2010: toen werd nog uitgegaan van een oplopend aanbod tot 17%. De verwachting is nu dat door een aangepaste fasering van enkele projecten het aanbodpercentage zal afnemen tot circa 13% in 2020.

#### Conclusie

Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

#### 4.1.4 Omvang programma

In de Navigator is in het overzicht van de bouwplannen voor de komende 20 jaar voor Weenapoint 30.000 m<sup>2</sup> bvo opgenomen terwijl het ontwerp 80.000 m<sup>2</sup> bvo mogelijk wil maken, onder meer bestaande uit een uitbreiding van 38.000 m<sup>2</sup> bvo.

#### Commentaar

Met de 'Navigator Werklocaties' wordt het aanbod aan kantoorruimte in relatie tot de markt vraag nauwlettend gevolgd en wordt de markt vraag gerelateerd aan het geplande nieuwbouvvolume. Het volume en de fasering van de bouwplannen betreft een inschatting die gemaakt is op de gegevens die op de peildatum (in dit geval 1 januari 2011) bekend waren.

Uiteraard is het mogelijk dat in de praktijk blijkt dat plannen in tijd en omvang anders worden gerealiseerd dan in eerste instantie werd verwacht. Voor het totale RCD is in de Navigator uitgegaan van een toename van het kantoorvolume met 118.000 m<sup>2</sup> bvo in de komende 10 jaar, waarvan circa 30.000 m<sup>2</sup> bvo op Weenapoint. Er is met de Navigator geen sprake van beleid, maar van een werkdocument voor de gemeente Rotterdam welke telkens wordt voorzien van een update.

Hiervoor is al aangehaald dat er voldoende marktruimte is voor een maximale ontwikkeling van het RCD. Bovendien is voor wat betreft het Weenapoint bij 38.000 m<sup>2</sup> sprake van een maximale ruimte voor toevoeging van kantoren in het bestemmingsplan. Het is echter goed mogelijk dat er binnen de komende 10 jaar 30.000 m<sup>2</sup> bvo kantoorruimte op Weenapoint wordt toegevoegd of zelfs minder. Tegelijkertijd biedt het bestemmingsplan ruimte om in plaats daarvan meer woningen of voorzieningen toe te voegen. Met het opnemen van bandbreedtes en daarmee flexibiliteit in het bestemmingsplan wordt invulling gegeven aan de motie-Dirkse, die op 17 maart 2011 is aangenomen door uw raad bij de vaststelling van de Structuurvisie RCD.

#### Conclusie

Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

#### 4.1.5 Uitbreiding leidt tot meer leegstand

De Rotterdamse kantorenmarkt is met name een vervangingsmarkt (zie Navigator). Dat betekent dus dat uitbreiding van kantoorruimte binnen het plangebied ofwel leeg blijft staan ofwel huurders binnen de regio Rotterdam wegtrekt en dus tot leegstand elders in de regio leidt.

#### Commentaar

Zonder nieuw aanbod ontstaat er juist leegstand door krimp en vertrek van in Rotterdam (en regio) gevestigde bedrijvigheid. Bovendien is voor het RCD de verwachting (Tordoir/Jones Lang Lasalle 2011) dat 40 procent van de totale markt vraag afkomstig is van kantoorgebruikers van buiten Rotterdam.



## Conclusie

Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

### 4.1.6 Uitbreiding wordt onvoldoende toegelicht

Het is onbegrijpelijk dat B&W in de publiciteit veel aandacht besteden aan het onderwerp 'leegstand van kantoren' maar toch in een betrekkelijk klein plangebied een toevoeging van 38.000 m<sup>2</sup> kantoor mogelijk maken, zonder dat aan de grote kantorenleegstand in de (in)directe omgeving wezenlijke aandacht wordt besteed in plan of toelichting.

## Commentaar

Het programma van het RCD, waar Weenapoint onderdeel van uitmaakt, wordt gedragen door gemeentelijk, provinciaal en landelijk beleid, mede door aanwijzing van het RCD als lokaal project van nationale betekenis als bedoeld in de Crisis- en herstelwet. Bovendien geeft de locatiekeuze voor uitbreiding van het aantal vierkante meters kantooroppervlak gehoor aan de wens van de provincie om juist in de nabijheid van OV knooppunten nieuwe locaties voor kantoren te ontwikkelen. Het toevoegen van kantoorruimte in het plangebied is aldus het resultaat van de toepassing van geldend beleid. Bovendien wordt de keuze gedragen door onderzoek van Tordoir/Jones Lang Lasalle (2008 en 2011).

## Conclusie

Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

### **4.2 Parkeernorm**

Reclamanten missen in het bestemmingsplan duidelijkheid omtrent de parkeernorm die in het plangebied geldt.

## Commentaar

Zoals ook aangegeven onder 1.3.1 gelden voor het plangebied de Rotterdamse parkeernormen behorende bij art. 2.5.30 van de Rotterdamse Bouwverordening. De gemeentelijke parkeernormen uit de bouwverordening geven een minimaal aantal te realiseren parkeerplaatsen weer. Om de bereikbaarheid van het plangebied en de direct omliggende wegen te waarborgen, stelt het Bestemmingsplan Weenapoint een bovengrens voor het te realiseren aantal parkeerplaatsen. Er mogen binnen het plangebied niet meer dan 850 parkeerplaatsen worden gerealiseerd.

## Conclusie

Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

### **4.3 Strijd met de Verordening Ruimte provincie Zuid-Holland**

Met het plan is niet voldaan aan artikel 7 lid 3 en lid 4 Verordening Ruimte van de provincie Zuid-Holland.

## Commentaar

Ingevolge genoemde artikelleden dient het plan in overeenstemming te zijn met een regionaal afgestemd kantorenprogramma en de SER-ladder.

De beoogde ontwikkeling van Weenapoint past binnen het uitgangspunt van het provinciaal beleid dat kantoren gevestigd moeten worden op locaties die goed ontsloten zijn door het openbaar vervoer. In de actualisatie van het regionaal kantoorprogramma van de Stadregio is het Weenapoint opgenomen binnen het vernieuwde regionale kantoorprogramma.



De SER-ladder is niet van toepassing op het bouwplan, omdat de uitbreiding van het kantorencomplex plaatsvindt op aaneengesloten gronden met een kleiner oppervlak dan een hectare. Blijkens de SER-ladder is – kort gezegd – nieuwbouw van kantoren op nieuwe locaties, of uitbreiding van bestaande locaties voor kantoren onder voorwaarden toelaatbaar (onderbouwing kantorenbehoefte; onderbouwing waarom geen herstructurering/intensivering of benutten van ruimte elders; onderzoeken of ter compensatie elders kan worden gesloopt of sprake kan zijn van functieverandering).

Bij Weenapoint is echter sprake van een inbreidingslocatie, m.a.w. er is sprake van een kwalitatieve toevoeging van kantooruimte, waarbij al intensivering van kantoren (en woningen) op een bestaande locatie wordt gerealiseerd. Voorts past de gemeente haar leegstandsbeleid toe, op grond waarvan wordt onderzocht waar kantooruimte kan worden gesloopt of waar functieverandering kan plaatsvinden.

Overigens is naar aanleiding van een reactie van de provincie Zuid-Holland tijdens het vooroverleg de tekst in paragraaf 2.3.6 van de toelichting aangepast.

#### Conclusie

Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

#### **4.4 Financiële uitvoerbaarheid**

Er kan geen sprake zijn van een economische uitvoerbaarheid. Op p. 53 van de toelichting bevat het ontwerp een summiere en niet begrijpelijke passage over de financiële haalbaarheid.

#### Commentaar

De vraag of een ontwikkeling economisch uitvoerbaar is, is primair de verantwoordelijkheid van de betrokken ondernemer(s). Een bestemmingsplan dient daarnaast financieel uitvoerbaar te zijn. In dit geval is die uitvoerbaarheid verzekerd door de tussen gemeente en ontwikkelaar gesloten anterieure overeenkomst.

#### Conclusie

Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

### **5. Gezamenlijke Bewonersgroepen Provenierswijk (GBP)**

#### **5.1 Plangrens**

Het te ontwikkelen Weenapoint behoort tot het plangebied van RCD en maakt hiervan integraal deel uit. Het RCD heeft een niet te ontkennen effect op de Provenierswijk. Ten onrechte wordt de Provenierswijk niet tot het plangebied gerekend.

#### Commentaar

Het plangebied is het gebied waar het bestemmingsplan betrekking op heeft. De Provenierswijk ligt niet in het bestemmingsplan Weenapoint. De Provenierswijk ligt uiteraard wel in het studiegebied voor de (milieu)effecten van zowel RCD als Weenapoint, op grond waarvan de effecten van het RCD op de Provenierswijk in beeld zijn gebracht.

#### Conclusie

Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.



## **5.2 Milieu**

### 5.2.1 Nabijheid van de wijk

De Provenierswijk begint direct aan de rand van het CS aan de noordzijde. De afstand tussen de wijk en de objecten, die in hs. 5 en 6 van het ontwerp worden beschreven, is gering. Als het nieuw te ontwikkelen Weenapoint hinder ondervindt van geluid en luchtverontreiniging, dan zal de bestaande Provenierswijk zeker hinder ondervinden en ervaart de wijk deze overlast al.

#### Commentaar

De effecten van het programma Weenapoint op geluid ten opzichte van de autonome situatie zijn in het besluitMER beoordeeld. De beoordeling van geluideffecten op bestaande woningen in de Provenierswijk scoort neutraal en het aantal geluidgehinderden blijft gelijk.

Voor wat betreft luchtkwaliteit is de herontwikkeling van Weenapoint, als onderdeel van RCD, opgenomen in het NSL. De herontwikkeling van Weenapoint heeft een geringe bijdrage aan de in het NSL becijferde luchtkwaliteit. Die bijdrage is op de meest kritische wegvakken minder dan 1%.

Overigens is de MER-commissie blijkens het advies over het besluitMER, van oordeel dat in het 'kwalitatief goede MER de essentiële informatie voor besluitvorming aanwezig is. De milieueffecten van de ontwikkeling van Weenapoint zijn gedetailleerd, helder en overzichtelijk in beeld gebracht. Voor zover in dit stadium mogelijk, is in het MER eveneens een gedetailleerde uitwerking gemaakt voor de gehele gebiedsontwikkeling RCD. Dit geldt vooral voor de aspecten verkeer, luchtkwaliteit en geluid.

#### Conclusie

Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

### 5.2.2 Relatieve bijdrage overlast

Het Weenapoint is het eerste onderdeel van het RCD dat in een bestemmingsplan is gegoten. Het Weenapoint draagt voor 10% bij in de totale belasting van het gebied. Wanneer er gesproken wordt over zaken die slechts voor 3% of 4% bijdragen in de problematiek, dient men dit met 10 te worden vermenigvuldigd.

#### Commentaar

Voor het gehele RCD gebied is een planMER opgesteld. Juist om geen "salamitactiek" toe te passen is voor het bestemmingsplan Weenapoint een besluitMER opgesteld met daarbij als extra het eindbeeld in relatie tot het RCD.

#### Conclusie

Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

## **5.3 Woningen**

Er is behoefte aan goede en betaalbare woningen. De gemeente Rotterdam heeft beloofd dat er in het centrum van de stad 5.000 woningen gebouwd zullen worden. Weenapoint voorziet in 250 woningen. Bij de informatiebijeenkomst is echter gebleken dat deze woningen zo duur zullen zijn, dat de Rotterdammers die een woning nodig hebben daar niet kunnen wonen. Dit is in tegenspraak met de toezeggingen.

#### Commentaar

In relevante beleidsnota's zoals de stadsvisie en het Binnenstadsplan wordt met betrekking tot nieuwbouw van woningen vooral ingezet op de realisatie van woningen



voor midden- en hoge inkomens in het stedelijk gebied, met als belangrijkste doel om deze mensen aan de stad te binden. Het creëren van aantrekkelijke, nieuwe woonmilieus is inderdaad gericht op het aanbieden van goede woningen (gaat vooral over kwaliteit, zoals grootte en buitenruimte) met name in het midden en hoge prijssegment. Een groot deel van de Rotterdamse voorraad is goedkoop, met de nieuwbouw wil Rotterdam dus andere segmenten toevoegen. Specifiek voor de binnenstad is een verdere verdichting met centrumstedelijke woonmilieus wenselijk. Het project Weenapoint draagt daaraan bij en is voor de beoogde doelgroep betaalbaar.

Conclusie

Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

## **5.4 Kantoren**

### **5.4.1 Bouwen voor leegstand**

Er staat landelijk 14% kantooruimte leeg, in Rotterdam nog meer. Er wordt gebouwd voor nog meer leegstand. Het is onzin dat extra dure ruimte in Rotterdam voor grote bedrijven aantrekkelijk is.

Commentaar

In 2008 is door Tordoir/Jones Lang Lasalle in het kader van de structuurvisie RCD onderzoek gedaan naar de vraag of het ontwikkelprogramma van het RCD (waar Weenapoint deel van uitmaakt) ook in economisch slechte tijden binnen een tijdsspanne van 30 jaar kon worden gerealiseerd. Dit bleek het geval.

In april 2011 heeft een update van het onderzoek plaatsgevonden waarbij een prognose is gemaakt die reikt naar 2022 (rapport Kantorenmarkt RCD d.d. 21 april 2011, ruimtelijk economisch atelier Tordoir i.s.m. Jones Lang Lasalle). Geconcludeerd wordt dat de netto gemiddelde vraag naar toegevoegde nieuwbouw van hoogwaardige nieuwe kantoren binnen RCD gemiddeld per jaar minimaal 12.500 m<sup>2</sup> vvo – maximaal 25.000 m<sup>2</sup> vvo bedraagt. Verder wordt tot 2022 in totaal een opname van 125.000 – 250.000 m<sup>2</sup> vvo nieuwe kantooruimte verwacht. Hier passen de ontwikkelingen op het RCD in.

De reden dat er ruimte is voor hoogwaardige nieuwe kantoren op locaties als het RCD, is dat verschillende trends ertoe leiden dat er door kantoorgebruikers in toenemende mate vraag is naar multi-modaal ontsloten locaties in een gebied met gemengde functie. Voorwaarde is dan wel dat gebieden beschikken over een up-to-date kantorenaanbod. Bij de vraag naar A-kwaliteit is Rotterdam in concurrentie met andere steden in binnen- en buitenland. Zonder nieuw aanbod ontstaat er daarom juist leegstand door krimp en vertrek van in Rotterdam (en regio) gevestigde bedrijvigheid.

Conclusie

Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

### **5.4.2 Benadering deugt niet**

De politiek van Tordoir om bedrijven uit de periferie van de stad te halen en om de kantoren van het RCD vol te krijgen, is volgens reclamant pervers.

Commentaar

Het recente rapport van Tordoir/Jones Lang Lasalle (2008/2011) beschrijft trends die kenmerkend zijn voor de huidige kantorenmarkt. Het gaat onder meer over de effecten op snelweglocaties en binnenstedelijke, goed ontsloten locaties, en trends als 'Het Nieuwe Werken' (minder vraag naar ruimte door flexibeler werken, meer vraag vanwege specifieke huisvestingseisen) waarbij tevens wordt gekeken naar stedelijk beleid (de gemeentelijke prioriteiten) en economische conjunctuur. Op basis van onder meer deze



mix van factoren komt het rapport tot een inschatting van de vraag naar kantoren in RCD.

#### Conclusie

Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

#### 5.4.3 Bijbouwen voor leegstand

Uit een interview met DTZ in het Financieel Dagblad van 5 januari 2011 blijkt dat op lokaal niveau een nationaal probleem wordt gecreëerd dat niemand wil oplossen, dat je nog steeds gemeenten ziet met kantoorparken en dat wordt bijgebouwd voor leegstand.

#### Commentaar

De problematiek van oplopende leegstand in de kantorensector heeft al geruime tijd de bijzondere aandacht van de gemeente Rotterdam. In de Visie Werklocaties Rotterdam 2030, vastgesteld 31 maart 2009, is geconstateerd dat het aanbod aan kantoorruimte beter moet worden afgestemd op zowel de kwantitatieve als op de kwalitatieve marktvrage. Op basis van deze visie heeft ons college in overleg met betrokken marktpartijen het geplande aanbod aan nieuwbouwlocaties inmiddels aanzienlijk gereduceerd, zonder daarbij de markt 'op slot' te zetten. Voorbeelden hiervan zijn het uitstellen van de ontwikkeling van het businesspark Schieveen tot 2030 en de ontwikkeling van kantoren in het project Stadionpark tot 2035, het besluit geen kantoren te ontwikkelen op Brainpark Centrum, geen kantorenuitbreiding in Alexander. Onderdeel van het beleid is het focussen van nieuwe ontwikkelingen op gebieden met hoge gemeentelijke prioriteit en met een aantoonbare marktvrage en derhalve met een grote investeringsbereidheid van marktpartijen (vglk. Actieprogramma kantorenleegstand 2011).

Op basis van dit beleid ligt in de binnenstad de focus op RCD en Kop van Zuid. Blijkens de eerder genoemde rapportage van Tordoir/Jones Lang Lasalle (2011) is het beperken van nieuwbouw op concurrerende locaties en stimuleren van OV-ontsloten locaties, zoals het RCD, gunstig voor ontwikkelkansen. Gesignaleerd wordt dat vanwege de omstandigheid dat gemeente en provincie zo'n beleid al in gang hebben gezet, de marktprognose voor het RCD, niettegenstaande lagere economische groeiverwachtingen, in 2011 zelfs beter uitpakt dan in de eerdere rapportage uit 2008 werd verwacht. Door de verbeterde concurrentiepositie van het RCD ondervindt het RCD, ondanks de afzwakkende ontwikkeling van de kantorensector, een forse vrage.

#### Conclusie

Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

### **5.5 Parkeren**

#### 5.5.1 Toename verkeeroverlast

Er komen te veel auto's in het Weenapoint/RCD, in het totale gebied 4.750 en in het Weenapoint nog eens 850. Dat geeft file op de ring, extra luchtverontreiniging, en aan de Schiekade en de Statenweg extra geluidshinder en luchtverontreiniging. In de wijk bevinden zich drie basisscholen en een bejaardentehuis met kwetsbare groepen.

#### Commentaar

Het RCD (incl. Weenapoint) is onderdeel van de binnenstad. De verkeerseffecten ten gevolge van de ontwikkeling van de binnenstad zijn onderzocht in het Verkeersplan Binnenstad ("City Lounge Bereikt"). De voorgestelde maatregelen uit het verkeersplan maken het mogelijk om de binnenstad leefbaar en bereikbaar te houden voor alle verkeerssoorten. Een goede balans tussen auto, fiets, voetgangers en openbaar vervoer is daarbij het uitgangspunt.



Uit het besluitMER blijkt voorts dat het effect van de mogelijk te maken ontwikkeling op luchtverontreiniging en geluidshinder minimaal zijn.

Overigens is de MER-commissie blijkens het advies over het besluitMER, van oordeel dat in het 'kwalitatief goede MER de essentiële informatie voor besluitvorming aanwezig is. De milieueffecten van de ontwikkeling van Weenapoint zijn gedetailleerd, helder en overzichtelijk in beeld gebracht. Voor zover in dit stadium mogelijk, is in het MER eveneens een gedetailleerde uitwerking gemaakt voor de gehele gebiedsontwikkeling RCD. Dit geldt met name voor de aspecten verkeer, luchtkwaliteit en geluid'.

#### Conclusie

Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

#### 5.5.2 Weren autoverkeer

Het zou fijn zijn als de 4.750 auto's, die zorgen voor 45 extra kilometer file op de ring, in parkeergarages aan de rand van de stad kunnen parkeren. Maarten Hayer, planoloog bij het Planbureau voor de Leefomgeving, heeft zich uitgesproken tegen de beperkende regels voor het bouwen aan de rand van de stad.

#### Commentaar

In verband met de vitaliteit van de binnenstad stuurt de gemeente Rotterdam er door middel van haar parkeerbeleid op aan dat werknemers en bewoners in voldoende mate kunnen parkeren in de binnenstad (zie het Verkeer- en Vervoersplan Rotterdam (VVPR) en voor de binnenstad geldende Verkeersplan Binnenstad, "Citylounge bereikt: een bereikbare en aantrekkelijke Binnenstad" incl. de parkeernormen in de Rotterdamse Bouwverordening).

Het parkeerbeleid is er hiernaast echter op gericht dat, ook in de Rotterdamse binnenstad, voor iedereen voldoende alternatieven zijn voor parkeren. Bezoekers van de binnenstad worden gestimuleerd om zoveel mogelijk te parkeren in bezoekersgarages, zoals de Park & Ride voorzieningen aan de rand van de stad en de Park & Walk garages aan de rand van de binnenstad. De Park & Ride garages, zoals Kralingse Zoom en Meijersplein vervullende voor de binnenstad dan ook een belangrijke rol. Bezoekers en werknemers van de binnenstad kunnen vanaf de Park & Ride locaties gebruikmaken van andere vervoerswijzen dan de auto. Het aantal Park & Ride-plaatsen in de regio Rotterdam zal in de toekomst nog worden uitgebreid. Daarnaast zal ook het gebruik van het openbaar vervoer in de regio aanzienlijk toenemen door de koppeling van Randstadrail aan het Rotterdamse metronetwerk en de realisatie van de nieuwe OV-terminal op Rotterdam Centraal.

#### Conclusie

Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

### **5.6 Groen/water**

#### 5.6.1 Afname natuurareaal

Uit het BesluitMER blijkt dat het natuurareaal met 15% afneemt. Dit staat op gespannen voet met het uitgangspunt om gebieden duurzaam te ontwikkelen.

#### Commentaar

Uit het besluitMER blijkt dat er geen significant verschil is voor het bestemmingsplan Weenapoint. De 15% afname die reclamant noemt zijn voor het gehele RCD gebied en komen uit de planMER.



## Conclusie

Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

### 5.6.2 Verkeerd groen

Groene daken geven geen lommerrijke verkoeling. Het inpassen van natuurlijk ingerichte parken met een natuurlijke waterhuishouding kan de hete stad wel verkoeling en verblijfswaarde geven. Bij de huidige plannen wordt het Weenapoint een gebied waar het onprettig wonen is.

## Commentaar

Met betrekking tot groene daken geldt dat voor Weenapoint gestreefd wordt naar het ontwerpen en aanleggen van groene daken, eventueel als daktuin. Daarnaast zal het bestaande binnenterrein worden omgevormd tot een pleinvormige, maar vooral als semi-publiektoegankelijke park ingerichte ruimte, waar het oorspronkelijke koepelgebouw los in staat. Ten slotte zal de locatie aan de zijde van het Kruisplein grenzen aan de nieuwe groene esplanade die Rotterdam Centraal verbindt met de binnenstad. Hiermee krijgt de locatie een aantal (groene) kwaliteitsimpulsen in de buitenruimte, waardoor het ook aantrekkelijk is om er te wonen.

## Conclusie

Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

### 5.6.3 Natuurcompensatie

Juist hoogbouw moet gecompenseerd worden met natuur. De burens in de Provenierswijk hebben belang bij een goede en duurzame gebiedsontwikkeling met aandacht voor de natuur.

## Commentaar

Uit het besluitMER blijkt dat er geen significant verschil is in water- en/of groenoppervlakte in het bestemmingsplan Weenapoint ten gevolge van hoogbouw.

## Conclusie

Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

### 5.6.4 Opvang water

Het RCD zal, door het sterk toegenomen bebouwde oppervlak, veel meer afvalwater gaan produceren. Het sterk versteende karakter van het gebied en de grote dakoppervlakken zullen vaak en plotseling grote hoeveelheden regenwater lozen. Het veranderende klimaat geeft nu al toenemende hoeveelheden neerslag, zo'n 15% meer. De regenval is bovendien heftiger. De bestaande riolering wordt door de sterk toegenomen bebouwing al snel met 20% meer afvalwater belast. Deze extra belasting vermindert het vermogen om regenwater te verwerken. Het regenwater dringt in dit gebied niet door in de harde bodem, maar gaat het riool in. Zo droogt de bodem ook uit.

## Commentaar

Uit het besluitMER blijkt dat de toename van het afvalwater 2% bedraagt van de capaciteit van het rioldistrict. Er zijn geen noodzakelijke maatregelen nodig om deze toename te compenseren omdat een en ander kan worden opgevangen door het huidige riool.

## Conclusie

Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.



### 5.6.5 Risico's warmte-installaties

In het gebied worden op grote schaal warmtepompen toegepast. Aan de kant van de Provenierswijk wordt een WKO-installatie (Warmte Koude Opslag-installatie) geplaatst. De vraag is of er voldoende onderzoek gedaan is naar ongewenste effecten en risico's van het gebruik van dergelijke installaties in nabijheid van kwetsbare, oude bebouwing.

#### Commentaar

De betreffende WKO installatie valt niet in het plangebied van het bestemmingsplan Weenapoint. Voor het hele RCD gebied wordt in samenwerking tussen betrokken investeerders in het gebied en het Rotterdam Climate Initiative een Masterplan voor warmte- en koude opslag op gebiedsniveau opgesteld. In dit Masterplan wordt aandacht besteedt aan een optimale inpassing van WKO systemen in de bodem en de omgeving.

#### Conclusie

Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

### 5.6.6 Doorstroming grondwater

De vrije doorstroming van het grondwater wordt aan de RCD-kant belemmerd door ondergrondse obstakels. Hierdoor ontstaat stuwning aan de zuidzijde en daling van het grondwater aan de noordzijde. Het droge gebied onder de stationskap kan daarom alleen grondwater onttrekken aan dat van de Provenierswijk. Als water onttrokken wordt, is er kans dat het grondwaterpeil daalt. In combinatie met een lekkende riolering maakt de Provenierswijk zich zorgen over de houten funderingen van de woningen.

#### Commentaar

Uit het besluitMER blijkt dat de vrije doorstroming van het grondwater door het bestemmingsplan Weenapoint niet wordt verslechterd. Deze binnenstedelijke ontwikkeling in een gebied met een uitgebreide ondergrondse infrastructuur heeft een zeer gering effect op de doorstroming van het grondwater.

#### Conclusie

Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

### 5.6.7 Vervuiling singels

Bij de toenemende overstort van de riolen zullen de singels worden vervuild door het afvalwater van het RCD-gebied.

#### Commentaar

Uit het besluitMER blijkt dat door de toename van slechts 2% van de totale afwaterbelasting, het effect zeer beperkt zal zijn.

#### Conclusie

Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

### 5.6.8 Effect groene daken

Het is de vraag of de groene daken in dit geval nog voor enige buffer zorgen.

#### Commentaar

Als gezegd is blijkt uit het besluitMER dat door de toename van slechts 2% van de totale afwaterbelasting van het RCD, sprake zal zijn van een zeer beperkt effect. Er is bovendien sprake van een positief wateradvies waarin een mogelijkheid is geopperd om groene daken te realiseren. Door de aanleg van groene daken is een reductie mogelijk van de directe lozing van regenwater op het riool.



Conclusie

Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

## **5.7 Externe Veiligheid**

### 5.7.1 Mogelijkheid van een ramp

In de Plan-MER, nieuw hoofdstuk 8 Externe veiligheid (dat ook is toegevoegd aan de Structuurvisie) is niet onderkend dat in principe 'morgen' een ramp kan plaatsvinden met risicobron  $10^{-6}$  en over drie jaar weer.

Commentaar

De  $10^{-6}$  risico contour gaat over risico op een plaats uitgedrukt als de kans per jaar dat een persoon die onafgebroken en onbeschermd op die plaats zou verblijven, overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongewoon voorval waarbij een gevaarlijke stof, gevaarlijke afvalstof of bestrijdingsmiddel betrokken is. Deze contour gaat niet over een ramp, maar over het risico (kans maal effect).

Conclusie

Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

### 5.7.2 Bonte treinen zijn gevaarlijk

'Bonte treinen' moeten als een gevaar voor de samenleving worden beschouwd. Zeker nu het vrachtvervoer is geprivatiseerd.

Commentaar

Ook de gemeente Rotterdam is voorstander van de 'bloktreinen' omdat deze veiliger zijn dan 'bonte treinen' en is hierover met het Rijk in overleg voor een zo veilig mogelijk transport. Verder bereidt het Rijk middels het Basisnet regelgeving voor om de risicoruimte vast te leggen.

Conclusie

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

### 5.7.3 Beschikbaarheid cijfers

Uit bladzijde 2/4 blijkt dat de vervoerscijfers voor 2009 nog niet zijn vrijgegeven. De vraag is wat dit betekent voor de eerste plicht van de CHAMP-methode, de communicatie- of informatieplicht. Reclamanten vragen zich af wat het betekent als zelfs het onderzoeksbureau de gegevens voor een belangrijk onderzoek niet krijgt.

Commentaar

Op het moment van het opstellen van het planMER waren de cijfers over 2009 nog niet beschikbaar, daarom zijn de cijfers gebruikt voor 2007. Hier is gebruik gemaakt van een worst-case benadering. De communicatie - en informatieplicht waar reclamant naar verwijst betreft het communiceren en informeren van burgers over gevaren in de omgeving. De gemeente doet dit door reguliere voorlichting.

Conclusie

Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

### 5.7.4 Niet meetellen tijdelijk aanwezige mensen

Blijkens de tekst onder de kop 'Autonome ontwikkeling conform Rijksontwerp Basisnet' op bladzijde 10 zijn treinreizigers, die behoren tot het interne risico van de OV-terminal en winkelend publiek/overstappers, die slechts tijdelijk in het gebied verblijven, niet



meegenomen in de risicoberekeningen. Reclamanten vragen zich af waarom niet, Rotterdam CS is straks 24 uur per dag open. Er gaan volgens een uitspraak van oud-burgemeester Opstelten meer mensen door het station dan de op de luchthaven Schiphol aanwezige passagiers.

Commentaar

Dit zijn (reken)afspraken over hoe risicoberekeningen worden uitgevoerd. De rekenafspraken zijn door het Rijk vastgesteld. Hierbij zijn passanten buiten beschouwing gelaten vanwege de zeer korte verblijfstijd.

Conclusie

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

## **5.8 Geluid**

### **5.8.1 Normen worden aangepast**

Blijkens het besluit Hogere Waarden worden geen maatregelen genomen om de geluidshinder te verminderen tot een aanvaardbaar niveau, maar de normen worden aangepast.

Commentaar

Er zijn geen normen aangepast. De gemeente Rotterdam heeft 14 augustus 2007 de nota 'Ontheffingsbeleid Wet geluidshinder voor bouw- en bestemmingsplannen in de gemeente Rotterdam' vastgesteld. Van het ontheffingsbeleid wordt door middel van een Hogere Waarden besluit gebruik gemaakt. In het Hogere Waarden besluit staan maatregelen genoemd die genomen moeten, worden wil er gebruik van het ontheffingsbesluit worden gemaakt.

Conclusie

Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

### **5.8.2 Regelmatig onderzoek**

Regelmatig onderzoek naar de milieugevolgen bij de ontwikkeling van de onderdelen in het RCD is belangrijk.

Commentaar

Ten behoeve van de Structuurvisie RCD zijn de cumulatieve milieugevolgen van het programma in hoofdlijnen onderzocht. Per op basis van de structuurvisie vast te stellen bestemmingsplan zal in het kader van de goede ruimtelijke onderbouwing op planniveau worden onderzocht. Het samenwerkingsverband Milieumonitoring Stadsregio Rotterdam maakt jaarlijks een rapport waarin te lezen is wat de toestand van het milieu is in het Rijnmondgebied. Hierin is ook het RCD meegenomen.

Conclusie

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

## **Zienswijzen over het besluitMer**

## **5.9. Bezonnig**

### **5.9.1 Beperkte bezonningsstudies**

De bezonningsstudies zijn zeer beperkt uitgevoerd waardoor er een vertekend, sterk rooskleurig, beeld over de effecten op Provenierswijk getoond wordt.

Commentaar



In het kader van het stedenbouwkundig plan RCD zijn uitgebreide bezonningsstudies verricht, vooral ook vanwege de effecten op de Provenierswijk. Zie hiervoor ook de planMER bij de in maart 2011 door de gemeenteraad vastgestelde structuurvisie Rotterdam Central District. Bestemmingsplan Weenapoint betreft een uitwerking van een deel van het gebied binnen de kaders van de vastgestelde Structuurvisie. Deelgebied Weenapoint heeft door de toegestane maximale hoogte en ligging binnen het RCD nauwelijks invloed op de bezonning in de Provenierswijk.

#### Conclusie

Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

#### 5.9.2 Schaduwwerking

Volgens reclamant is op haar tekeningen te zien dat ook de herontwikkeling van Weenapoint anders dan blijkt uit het besluitMER een schaduweffect heeft op Provenierswijk. Wethouder Karakus en dS+V hebben toegegeven dat de zonstanden en het wegvallen van de zon achter de bebouwing klopt met de werkelijkheid.

#### Commentaar

Bij de raadsbehandeling van de ontwerp Structuurvisie RCD en de planMER is geconstateerd, dat bij het bepalen van de locaties voor hoogbouw en de maximale bouwhoogte in het RCD is rekening gehouden met de woonbebouwing in de Provenierswijk. Hierbij zijn toekomstige gebouwen aan de centrumzijde zodanig gepositioneerd dat de schaduwwerking in de Provenierswijk zoveel mogelijk wordt beperkt.

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 1 uur mag bedragen op de maatgevende dag 21 maart. Dit uur valt in de ochtend (tot 13.00 uur) en betekent geen extra schaduw in de middag (vanaf 13.00 uur).

Met dit uitgangspunt zijn structuurvisie RCD en planMER vastgesteld in de gemeenteraad van Rotterdam en de in het bestemmingsplan voorgestelde nieuwbouw aan het Weena en Kruisplein voldoet aan dit uitgangspunt.

#### Conclusie

Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

#### 5.9.3 Extra schaduw

Uit de schaduwstudie van de Provenierswijk blijkt volgens reclamant dat de nieuwe hoogbouwplannen gemiddeld 24% extra schaduw geven in de 6 donkere herfst- en wintermaanden. Dit komt in absolute getallen op gemiddeld ruim 2 uur extra schaduw per dag.

#### Commentaar

Deze studie heeft niet specifiek betrekking op Weenapoint maar betreft de totale ontwikkeling van het RCD. Bij de behandeling van de Structuurvisie in de gemeenteraad en daarvoor in de commissie FIB is uitgebreid ingegaan op de bezonnings situatie in de Provenierswijk en is betreffende schaduwstudie betrokken.

#### Conclusie

Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

#### 5.9.4 Torens vormen een muur



Volgens reclamant is gebleken dat de geplande torens van Weenapoint – samen met de Conradstraat torens – een zwarte muur / wand richting Provenierswijk en omgeving vormen. Op foto's is zichtbaar dat de zon achter de gebouwen verdwijnt en niet alleen Provenierswijk in de schaduw zet, maar ook het Stationsplein en de nieuwe overkapping van Rotterdam Centraal.

#### Commentaar

In het kader van de structuurvisie RCD en de planMER is de kwestie van ongewenste wandvorming aan de orde geweest. Vanuit 10 verschillende standpunten in de wijk zijn montagefoto's opgenomen met de mogelijke nieuwe bebouwing. Op basis daarvan is vastgesteld dat van ongewenste wandvorming geen sprake zal zijn.

#### Conclusie

Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

#### 5.9.5 Bebouwing heeft effect op directe omgeving Weenapoint

Het BesluitMER geeft aan dat de herontwikkeling van Weenapoint geen extra beschaduwning geeft aan omliggende woningen en dat het binnen de randvoorwaarden van de Hoogbouwvisie blijft. Als echter de bebouwing effect heeft op de Provenierswijk, dan geldt dit ook voor de directe omgeving van Weenapoint.

#### Commentaar

Het is juist dat de nieuwbouw bij Weenapoint extra schaduw zal opleveren op omliggende percelen. Het schaduwonderzoek omtrent Weenapoint is gebaseerd op de maatgevende dag 21 maart. Bij het aanvullende bezonningsonderzoek in het besluitMER zijn ten onrechte op het Weena geen meetpunten in de berekening betrokken.

Deze zienswijze geeft aanleiding tot nadere verduidelijking van het bestemmingsplan met betrekking tot bezonning en de wijze waarop dit wordt getoetst aan de hoogbouwvisie. Gezien de hoogbouwvisie zal deze toets gelden voor alle gebouwen hoger dan 70 meter. Er dient te worden getoetst op basis van representatieve punten aan het Weena, op de Diergaardesingel en op het Stations- en het Kruisplein. Deze meetpunten dienen te worden opgenomen in het bestemmingsplan.

Vanwege de omvang van de pleinen zal voor het Stationsplein en het Kruisplein worden gewerkt met een netwerk van meetpunten aan de hand waarvan het totaal effect op de bezonning van deze pleinen zal worden beoordeeld.

In de onderzochte mogelijke configuratie in de besluitMER is een 70 meter hoge toren beschouwd terwijl in het ontwerpbestemmingsplan op deze plek een hoogte van 80 meter wordt toegestaan. Voorgesteld wordt om de mogelijke bouwhoogte op deze plek in het bestemmingsplan aan te passen naar 70 meter.

#### Conclusie

Wij stellen u voor deze zienswijze gegrond te verklaren en de toelichting en de regels aan te passen conform zienswijze 1.5.1.

Daarnaast wordt voorgesteld ter plaatse van de bestemming Centrum – 2, aanduiding 'sba-ha-1' de maximale bouwhoogte van 80 meter te wijzigen in maximaal 70 meter op de plankaart en in de regels.

Artikel 4.2.3 sub a lid 2 van de regels luidt als volgt:

Op de plankaart is, ter plaatse van de daartoe gegeven aanduiding, een hoogteaccent toegestaan, dat ter plaatse van de aanduiding 'sba - ha' een



maximum bouwhoogte van 135 meter heeft en ter plaatse van 'sba - ha - 1' een maximum bouwhoogte van 70 meter.

#### 5.9.6 Gegoochel met cijfers

Er wordt 'gegoocheld' met cijfers en meetpunten om tot een positief oordeel over de ontwikkeling van Weenapoint te komen. Randvoorwaarden zijn zo opgesteld dat het moeilijk is om er niet tot een positief oordeel te komen.

#### Commentaar

Deze zienswijze geeft aanleiding tot nadere verduidelijking van het bestemmingsplan met betrekking tot bezonning en de wijze waarop dit wordt getoetst aan de hoogbouwvisie. Gezien de hoogbouwvisie zal deze toets gelden voor alle gebouwen hoger dan 70 meter. Er dient te worden getoetst op basis van representatieve punten aan het Weena, op de Diergaardesingel en op het Stations- en het Kruisplein. Deze meetpunten dienen te worden opgenomen in het bestemmingsplan.

Vanwege de omvang van de pleinen zal voor het Stationsplein en het Kruisplein worden gewerkt met een netwerk van meetpunten aan de hand waarvan het totaal effect op de bezonning van deze pleinen zal worden beoordeeld.

#### Conclusie

Wij stellen u voor deze zienswijze gegrond te verklaren en de toelichting en de regels aan te passen conform zienswijze 1.5.1.

#### 5.9.7 Minder, lagere en smallere torens

Adressanten wensen beter onderzoek, minder torens die ook minder hoog zijn, toepassing van 'sky exposure' en smalle torens.

#### Commentaar

In het kader van de ontwerp-structuurvisie RCD is de invloed van de plannen voor het RCD op de Provenierswijk voldoende onderzocht. Dit laat onverlet dat in een bijlage die een onlosmakelijk deel gaat uitmaken van het bestemmingsplan, een toetsingsmethode voor concrete bouwplannen zal worden beschreven die volgt uit de Hoogbouwvisie.

#### Conclusie

Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

### **5.10 Windhinder**

#### 5.10.1 Verschillende rapporten

Volgens reclamanten zijn het BesluitMER en het bestemmingsplan voor wat betreft windhinder op verschillende rapporten gebaseerd, zoals het Stedenbouwkundig plan (SBP) en PlanMER.

#### Commentaar

Het planMER en besluitMER zijn gebaseerd op het TNO-onderzoek van 2008.

#### Conclusie

Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

#### 5.10.2 Verschillende waarden

Het Stedenbouwkundig plan (SBP) gaat ten opzichte van wat in BesluitMER en bestemmingsplan terug te vinden is, uit van andere waarden van de huidige situatie (autonome ontwikkeling) en de Voorgenomen activiteiten. Ditzelfde geldt ook voor de te nemen maatregelen om negatieve effecten van hoogbouw zo veel mogelijk tegen te gaan.



*i. Autonome ontwikkeling:*

- Het SBP geeft aan dat in de huidige situatie een slecht windklimaat is voor slentergebieden ten oosten van de Weenapoint en Kruisplein, terwijl BesluitMER en het Bestemmingsplan stellen dat dit gebied een matig tot slecht windklimaat heeft.

*ii. Voorgenomen activiteit:*

- Blijkens het SBP is aan beide zijden van de 135m toren aan het Weena sprake van een slecht windklimaat voor doorloopgebieden. Het windklimaat dicht bij bebouwing op Kruisplein wordt gunstiger, maar naar het midden verandert het niet veel. BesluitMER en het Bestemmingsplan stellen dat dit gebied een verbetering optreedt.
- Het SBP geeft, met kanttekeningen, aan dat als de torens van 70, 100, 135m naar 50, 70, 70m verlaagd worden, dit een aanzienlijke verbetering geeft voor het lokale windklimaat rond de toren aan het Weena. Het BesluitMER, bestemmingsplan en alle andere rapporten melden niets van de maatregel om een sterke verbetering in het windklimaat te krijgen.
- Het SBP geeft ook aan dat het windklimaat in de doorgang ten oosten van de toren aan het Weena verbeterd kan worden door maatregelen te nemen. Het BesluitMER, bestemmingsplan en alle andere rapporten melden helemaal niets over de aanbevolen maatregelen.

Commentaar

*i. Autonome ontwikkeling:*

- Het SBP gaat uit van het gebied op het Kruisplein. In het besluitMER is ook het gebied direct naast het gebouw meegenomen, waardoor er een iets andere waarde ontstaat dan in het SBP. Reclamant vergelijkt twee verschillende (deel) gebieden.

*ii. Voorgenomen activiteit:*

- Het SBP heeft het over het gebied dicht tegen de bebouwing op het Kruisplein en meer naar het midden van de weg. Het besluitMER spreekt over de hoek van het Kruisplein en het Weena, alsmede het binnenterrein. Reclamant vergelijkt twee verschillende (deel) gebieden.
- In het besluitMER zijn de voorgenomen activiteiten onderzocht. De voorgenomen activiteit maakt onderdeel uit van de structuurvisie RCD welke op 17 maart 2011 is vastgesteld. Lagere torens zijn op deze locatie niet de ambitie van de gemeente Rotterdam.
- Uit het besluitMER blijkt dat er geen noodzakelijke maatregelen nodig zijn, tevens is in paragraaf 13.7 van het besluitMER aangegeven dat het windklimaat ter plaatse van de doorgang tussen de huidige hoogbouwschuif en het nieuwe gebouwdeel aan het Weena kan worden verbeterd door het realiseren van een afgesloten, overkapte doorgang.

Wel dient bij de uitwerking van de hoogbouwplannen te worden aangetoond dat er geen onaanvaardbare windhinder op zal treden.

Conclusie

Wij stellen u voor deze zienswijze gegrond te verklaren en de planregels aan te passen zoals is voorgesteld in zienswijze 2.6.1.

5.10.3 Betrouwbaarheid rapporten

Reclamanten vragen zich af of eerlijk en betrouwbaar met de TNO-onderzoeken om is gegaan en of het besluitMER en het bestemmingsplan als betrouwbaar zijn te kwalificeren.



Commentaar

TNO is een gerenommeerde, onafhankelijke onderzoeksorganisatie. Er is geen reden om aan te nemen dat het besluitMER of het bestemmingsplan niet als betrouwbaar zijn te kwalificeren.

Conclusie

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

#### 5.10.4 Advies niet meegenomen

Het advies om de torens te verlagen is niet meegenomen.

Commentaar

De voorgenomen activiteit maakt onderdeel uit van de structuurvisie RCD welke op 17 maart 2011 is vastgesteld. Lagere torens zijn op deze locatie niet de ambitie van de gemeente Rotterdam. Uit het besluitMER blijkt dat verschil van hoogte niet leidt tot een verbetering of verslechtering van het windklimaat op de betreffende locaties. Veel hangt af van het definitieve ontwerp van het plot.

Conclusie

Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

#### 5.10.5 Aandachtspunten windklimaat

Het besluitMER geeft op verschillende plaatsen aan dat TNO aandachtspunten geformuleerd heeft voor de verdere uitwerking van de ontwerpen in het vervolgproces die ertoe kunnen leiden dat het gewenste windklimaat gerealiseerd wordt. Nergens worden de geadviseerde oplossingen uit het SBP herhaald.

Commentaar

Het planMER en besluitMER zijn gebaseerd op het TNO-onderzoek van 2008. In paragraaf 13.7 van het besluitMER zijn diverse maatregelen benoemd om het windklimaat te verbeteren.

Conclusie

Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

#### 5.10.6 Conclusie kennis van windhinder

In het BesluitMER wordt aangegeven dat bij de totstandkoming van BesluitMER een aantal leemten in kennis gesignaleerd is, waaronder ook windhinder. Gesteld wordt dat deze leemten in kennis niet van essentieel belang is voor het te nemen besluit. Dit is een slechte conclusie.

Commentaar

Voor het bestemmingsplan zijn er genoeg gegevens beschikbaar. Wel dient bij de uitwerking van de hoogbouwplannen te worden aangetoond dat er geen onaanvaardbare windhinder op zal treden.

Conclusie

Wij stellen u voor deze zienswijze gegrond te verklaren en de planregels aan te passen zoals is voorgesteld in zienswijze 2.6.1.

#### 5.10.7 Onzekere factoren

Er zijn te veel onzekere factoren om te kunnen vertrouwen op de informatie in BesluitMER en het bestemmingsplan.



#### Commentaar

In het besluitMER is aangegeven dat er leemte in kennis is omdat het definitieve ontwerp van de torens nog niet gereed is. Deze leemte in kennis is echter niet van essentieel belang voor het te nemen besluit. Bij de uitwerking van het bouwplan zal een gedetailleerd onderzoek plaatsvinden naar het exacte windklimaat.

#### Conclusie

Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

#### 5.10.8 Belang van comfort

Bij de ontwikkeling van hoogbouw is van belang om het effect op de 'comfortzone' - te onderzoeken. Comfort (onderzoek naar een combinatie van wind en zon) moet onderdeel zijn van het hoogbouwbeleid.

#### Commentaar

De zienswijze heeft betrekking op het vastgestelde hoogbouwbeleid, niet op het bestemmingsplan.

#### Conclusie

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

### **6. Engels b.v.**

#### **6.1 Parkeernorm**

Er is op basis van de Rotterdamse Bouwverordening niet aangegeven welke parkeerbehoefte het plan genereert bij volledige benutting van de mogelijkheden waarin het plan voorziet en of binnen het plangebied aan die parkeerbehoefte kan worden voorzien. Op dit onderdeel is sprake van een ontoereikende motivering. Parkeren is voor de 30 congres- en vergader- en evenementen- zalen van reclamant van groot belang.

#### Commentaar

Deze zienswijze is gelijklopend met de zienswijze onder 1.3.1. Voor ons commentaar verwijzen wij u naar die zienswijze.

#### Conclusie

Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

#### **6.2 Monument**

Het Groothandelsgebouw is zowel gemeentelijk als rijksmonument. Het karakter van beeldbepalend element was één van de belangrijkste redenen om het Groothandelsgebouw als zodanig aan te wijzen. Het gebouw is uniek in zijn soort in Nederland. In het ontwerp wordt wel ingegaan op de monumenten die zich in het plangebied bevinden maar niet op de verhouding tot het Groothandelsgebouw dat zich in de directe omgeving van het plangebied bevindt. Als gevolg van het mogelijke bouwvolume van bebouwing van 135 meter hoog, zal het Groothandelsgebouw 'verdwergen' en het karakter van beeldbepalend element verliezen.

#### Commentaar

Deze zienswijze is gelijklopend met de zienswijze onder 1.4.1. Voor ons commentaar verwijzen wij u naar die zienswijze.

#### Conclusie

Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.



### **6.3 Bezinning, gebruiksmogelijkheden terrassen**

De hoogbouw zal ernstige gevolgen hebben voor de bezinning van het Groothandelsgebouw, met name voor het dakterras aan de Weenazijde. Hierdoor worden mogelijkheden om het dakterras te benutten sterk beperkt. Ten onrechte verschaft het besluitMER geen concrete informatie over de gevolgen voor deze specifieke locatie.

Reclamant vindt het onduidelijk of het prachtige uitzicht van de ruimte op de 8<sup>e</sup> etage en de dakterrassen door de nieuwbouw aan het zicht onttrokken zullen worden. Het uitzicht is een unieke selling point van de ruimtes. Reclamant vindt dat als er geen zon meer is op de dakterrassen, het ondoenlijk is deze dakterrassen te exploiteren.

Reclamant vindt het onduidelijk wat de nieuwbouw voor de terrassen op de begane grond en entresol etage zal betekenen. De terrassen vormen voor reclamant in de zomermaanden een wezenlijk deel van de exploitatie, maar dienen tevens een groter belang, de terrassen zijn de poort naar de stad en zullen zonder bezinning verworden tot een doods gebied waar het niet goed toeven is.

#### Commentaar

Deze zienswijze is gelijklopend met de zienswijze onder 1.5.1. Voor ons commentaar verwijzen wij naar die zienswijze.

#### Conclusie

Wij stellen u voor deze zienswijze gegrond te verklaren en de toelichting en de regels aan te passen conform zienswijze 1.5.1.

### ***Ambtshalve aanpassingen op het ontwerpbestemmingsplan***

#### A1 Luchtkwaliteit

Naar aanleiding van de Monitoringsrapportage NSL en de melding van de gemeente Rotterdam aan het ministerie IenM dient paragraaf 6.5 Luchtkwaliteit van de Toelichting te worden aangepast. Wij stellen u voor de tekst in paragraaf 6.5 van de Toelichting te vervangen door de volgende tekst.

### **6.5 Luchtkwaliteit**

*Op 15 november 2007 is de Wet Luchtkwaliteit in werking getreden als onderdeel van de Wet milieubeheer. De Wet is een implementatie van de Europese dochterrichtlijn 1999/30/EG van de Raad van de Europese Unie in de Nederlandse wetgeving. Deze dochterrichtlijn vloeit voort uit de kaderrichtlijn 96/62/EG voor beoordeling en beheer van de luchtkwaliteit. In de Wet luchtkwaliteit zijn grenswaarden opgenomen voor de volgende stoffen: stikstofdioxide (NO<sub>2</sub>), koolmonoxide (CO), benzeen, zwaveldioxide (SO<sub>2</sub>), fijn stof (PM<sup>10</sup>) en lood. De ingangsdata voor deze normen zijn als gevolg van de door de Europese Commissie verleende derogatie (uitstel) opgeschoven naar medio 2011 (voor fijn stof) en begin 2015 (voor stikstofdioxide).*

#### **6.5.1 Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL)**

*Het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) is op 1 augustus 2009 in werking getreden. Het betreft een programma van de rijksoverheid en de decentrale overheden (Regionale Samenwerkingsprogramma's, RSL's) in de gebieden waar de grenswaarden worden overschreden. Het NSL/RSL kent een dubbele doelstelling: het mogelijk maken van ruimtelijke projecten en het zodanig verbeteren van de luchtkwaliteit dat op termijn (medio 2011 voor fijn stof en begin 2015 voor stikstofdioxide) aan de Europese grenswaarden wordt voldaan. Hiervoor is derogatie (uitstel) door de Europese*



Unie verleend. Het programma Weenapoint maakt onderdeel uit van "het in betekenende mate project nr. 1448" van het NSL/RSL: project Rotterdam Centrum/Kop van Zuid (12.500 woningen en 600.000 m<sup>2</sup> bvo aan kantoren). Dit bouwvolume is ruim voldoende om de realisatie van Weenapoint te accommoderen. Het NSL is op 10 juli 2009 door de Ministerraad vastgesteld en is op 1 augustus 2009 in werking getreden. Omdat Weenapoint onderdeel uitmaakt van een in betekenende mate project van het NSL/RSL, hoeft dit bestemmingsplan conform de Wet luchtkwaliteit niet te worden getoetst aan de grenswaarden luchtkwaliteit. Een berekening van de absolute waarden van NO<sub>2</sub> en PM<sup>10</sup> en toetsing aan grenswaarden hoeft daarom niet plaats te vinden. Dit is onder meer bevestigd door de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State in de uitspraak van 31 maart 2010, 200900883/1/H1.

Omdat het programma Weenapoint andere functietypen mogelijk maakt dan woningen en kantoren heeft de gemeente een meldingsprocedure richting lenM gevolgd, opdat het programma Weenapoint op een gecorrigeerde wijze onderdeel blijft van NSL.

Als onderdeel van de uitvoering van het NSL zal in de periode 2010-2015 jaarlijks met behulp van een monitoringstool voor het voorafgaande jaar, het jaar 2015 en het jaar 2020 het netto effect van projecten (nieuwe wegen, bouwprojecten) en maatregelen op het niveau van het Rijk, regio's en gemeenten worden berekend. Op deze manier vindt een monitoring van de saneringsmaatregelen plaats, rekening houdend met nieuwe inzichten op het gebied van modellering van luchtkwaliteit. Die monitoring geeft (ook) uitsluitsel over de waarden van NO<sub>2</sub> en PM<sup>10</sup> in en rond het RCD. Uitgangspunt van het NSL is dat door de balans van projecten en (extra) luchtmaatregelen in 2011 en in 2015 in Nederland aan de normen voor respectievelijk PM<sup>10</sup> en NO<sub>2</sub> zal worden voldaan.

Op het moment van opstellen van dit bestemmingsplan is beschikbaar de Monitoringsrapportage NSL Rijnmond 2010 (verder te noemen "de monitoringsrapportage". Die rapportage geeft een overzicht van de resultaten van de eerste monitoring van het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) voor de Stadsregio Rotterdam en de gemeente Rotterdam. Uit de monitoringsrapportage blijkt de verwachting dat de grenswaarde voor stikstofdioxide (NO<sub>2</sub>) in 2015 in Rotterdam zal worden overschreden. Het betreft wegvakken van de Doklaan, het Weena, de Westblaak, de Statentunnel en de zuidelijke uitgang van de Maastunnel. Langs 20 (drukke, doorgaande) straten in Rotterdam zullen de concentraties dan net onder de grenswaarde liggen. Het algemene beeld is dat de (bijna) knelpunten zich met name in de binnenstad van Rotterdam en de toegangswegen bevinden. In de monitoringsrapportage wordt opgemerkt, dat gezien de hoeveelheid in te voeren gegevens, het mogelijk is dat sommige concentraties langs wegen onder- of overschat zijn, ofwel onnodig zijn opgevoerd; in de volgende monitoringsronde worden deze onvolkomenheden gerepareerd.

De monitoringsrapportage vermeldt verder het volgende: "Om te voldoen aan de grenswaarden dienen maatregelen te worden getroffen. Met het NSL wordt niet alleen op lokaal, maar ook op provinciaal en rijksniveau gekeken naar maatregelen. Een pakket aan maatregelen vanuit alle lagen is nodig om aan de grenswaarden te kunnen voldoen. In de Stadsregio en de gemeente Rotterdam heeft een herijking van het maatregelenpakket RAP/RAL (RAP: Regionaal Actieprogramma Luchtkwaliteit, RAL: Rotterdamse Aanpak Luchtkwaliteit) plaatsgevonden. Hierbij is ook gekeken naar nieuwe mogelijke maatregelen. Om tot oplossingen te komen vindt overleg plaats met andere regio's, gemeenten, provincies en het rijk."

### **6.5.2 Rotterdams beleid**

Het Rotterdamse beleid schrijft voor dat er geen nieuwe woningen binnen de contouren van de grenswaarden mogen worden gebouwd. De concentraties langs het Weena en het Kruisplein zijn in 2021 zo laag, dat de nieuwe woningen (evenals bestaande woningen) buiten de contouren van de grenswaarden vallen, er wordt aldus voldaan aan het Rotterdamse beleid.



### 6.5.3 Conclusie

*De herontwikkeling van Weenapoint is, als onderdeel van RCD, opgenomen in het NSL. De herontwikkeling van Weenapoint heeft een geringe bijdrage aan de in het NSL becijferde luchtkwaliteit, die bijdrage is op de meest kritische wegvakken minder dan 1%. De NSL partners ( de gemeente Rotterdam, de Stadsregio Rotterdam , de provincie Zuid-Holland en het Rijk) zijn gezamenlijk verantwoordelijk voor een samenhangend pakket van maatregelen dat ertoe moet leiden dat wordt voldaan aan de grenswaarden voor de luchtkwaliteit. In het planMER RCD is op basis van de destijds beschikbare gegevens uit de monitoringstool NSL aangegeven dat de maatregelen zoals opgenomen in het NSL voldoende waren om aan de nationale en EU wet- en regelgeving te voldoen. In de bestuurlijk vastgestelde Monitoringsrapportage NSL Rijnmond 2010, zijn de resultaten van de eerste monitoringsronde geëvalueerd. Uit de monitoringsrapportage 2010 blijkt dat er mogelijk aanvullende maatregelen in het NSL moeten worden opgenomen om in 2015 aan de grenswaarde voor NO2 te kunnen voldoen. Het eventueel nemen van aanvullende maatregelen is een verplichting op basis van het NSL en legt geen beperkingen op aan de herontwikkeling van Weenapoint.*

#### A2 Financiële uitvoerbaarheid

Wij stellen u voor de tekst in hoofdstuk 9 van de Toelichting te actualiseren, door deze te vervangen door de volgende tekst.

#### Gemeentelijke kosten

*Het college van burgemeester en wethouders heeft op 3 november 2009 de status 'in uitvoering' toegekend aan de grondexploitatie Ontwikkellocaties Rotterdam Central District. Met het in uitvoering brengen van deze grondexploitatie ligt het gemeentelijke financiële kader om de ambities voor het Central District waar te maken vast. De herontwikkeling van Weenapoint betreft een particuliere ontwikkeling binnen deze grondexploitatie. Het bestemmingsplan Weenapoint omvat deze particuliere ontwikkeling. Voor dit project zal de bestaande bebouwing van het kantoren complex Weenapoint (grotendeels) worden gesloopt, zullen extra parkeervoorzieningen worden gerealiseerd en wordt de buitenruimte opnieuw ingericht.*

*Bij de vaststelling van een bestemmingsplan is de gemeente verplicht een exploitatieplan op te stellen of met de ontwikkelaar een overeenkomst te sluiten die de dekking van de gemeentelijke kosten anderszins verzekert. Met de ontwikkelaar van het Weenapoint, de Maarsen Groep, is een dergelijke overeenkomst gesloten. Dientengevolge is besloten om geen exploitatieplan vast te stellen, gelijktijdig met de vaststelling van dit bestemmingsplan.*

#### Financiële haalbaarheid

*De financiële haalbaarheid van het project is onderzocht. Hiervoor is gekeken naar:*

- *Beschikbaarheid van gronden en terreinen (waaronder verwervingskosten, schadeloosstellingen, herhuisvesting van zittende gebruikers etc.);*
- *Programmatische mogelijkheden en wensen (de bouwkosten en mogelijke huurniveaus, de vormfactor, faseerbaarheid en mogelijke grondopbrengst). Naar de verkeersafwikkeling en parkeeroplossing is expliciet onderzoek gedaan;*
- *Civieltechnische aspecten van de ontwikkeling (onderzoek naar de bodem- en infrastructuurgesteldheid en de kosten van noodzakelijke en gewenste ingrepen);*
- *Overige kosten;*
- *De opbrengsten uit anterieure contracten.*

*De gemeente concludeert dat, binnen de kaders van het bestemmingsplan, een financieel haalbaar bouwproject mogelijk is.*



### A3 Wijzigingsbevoegdheid

De wijzigingsbevoegdheid, artikel 10 wro-zone - wijzigingsgebied, is onjuist opgenomen.

Wij stellen u voor de wijzigingsbevoegdheid, art. 10 lid 1 als volgt aan te passen in de regels en artikel 5 lid 3 te schrappen en de juiste doornummering door te voeren in artikel 5.

#### Artikel 10 wro-zone – wijzigingsgebied

##### 10.1 Algemeen

Ter plaatse van de aanduiding "wro-zone - wijzigingsgebied" kunnen burgemeester en wethouders op grond van artikel 3.6 Wro de bestemming wijzigen in de bestemming "Verkeer-Parkeergarage" ingeval naar hun oordeel ondergronds parkeren zou leiden tot een financieel onhaalbaar plan.

Voorwaarden:

Bij bovengronds parkeren geldt dat:

1. de parkeerplaatsen niet zichtbaar mogen zijn in de gevels;
2. de parkeergarage ondergronds wordt ontsloten;
3. voor de begane grondlaag de functies van artikel 5 (Centrum -3) van toepassing zullen zijn, met dien verstande dat deze laag niet voor parkeren mag worden gebruikt.

Bestemming Verkeer-Parkeergarage zal als volgt luiden:

#### Artikel x Verkeer - Parkeergarage

##### x.1 Bestemmingsomschrijving

De voor "Verkeer - Parkeergarage" aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. een parkeergarage (bovengronds);
- b. "Waarde - Archeologie" (als bedoeld in artikel 9), voor zover de gronden mede als zodanig zijn bestemd.

##### x.2 Bouwregels

###### x.2.1 Algemeen

Op de voor "Verkeer - Parkeergarage" bestemde gronden mag uitsluitend worden gebouwd ten behoeve van de aldaar genoemde functie.

De parkeerplaatsen mogen niet zichtbaar zijn in de gevels.

De parkeergarage wordt ondergronds ontsloten.

Voor de begane grondlaag zijn de functies van artikel 5 (Centrum -3) van toepassing, met dien verstande dat deze laag niet voor parkeren mag worden gebruikt.

###### x.2.2 Medebestemming

Voor zover de gronden mede zijn bestemd voor "Waarde - Archeologie" is voor het bouwen het bepaalde terzake in genoemde bestemming mede van toepassing.

### A4 Artikel 4 Centrum -2 en artikel 5 Centrum-3

Artikel 4.2.3 sub b 2 en 5.2.3 sub b2 verdienen nadere verduidelijking.

Wij stellen u voor de regel 4.2.3 sub b2 en 5.2.3 sub b2 te vervangen door het volgende:

Het bruto vloeroppervlak van een hoogteaccent mag niet meer dan 1.600 m<sup>2</sup> per verdieping bedragen. Voor de hoogteaccenten in 'Centrum - 2' en 'Centrum - 3' samen geldt een maximum oppervlak van 4.000 m<sup>2</sup> per verdieping.



## Samenvattend Voorstel

Samenvattend stellen wij u voor:

- I. de reclamanten in hun zienswijzen te ontvangen;
- II. de zienswijzen genummerd 1.5.1, 2.6.1, 5.9.5, 5.9.6, 5.10.2, 5.10.6 en 6.3 gegrond te verklaren, de zienswijze genummerd 1.2.1, 3.1.1, 3.1.2, 3.1.3, 4.1.1, 5.7.2, 5.7.4, 5.8.2, 5.10.3 en 5.10.8 voor kennisgeving aan te nemen en de overige zienswijzen ongegrond te verklaren;
- III. het groepsrisico voor bestemmingsplan "Weenapoint" aanvaardbaar te achten;
- IV. het ter inzage gelegde ontwerpbestemmingsplan "Weenapoint" aan te passen op de wijze zoals aangegeven in het voorstel van het college, om de daarbij genoemde redenen;
- V. het bestemmingsplan "Weenapoint", NL.IMRO.0599.BP1013Weenapoint, met bijbehorende ondergrond GBKR\_128567 in elektronische en papieren vorm gewijzigd vast te stellen, met inachtneming van de onder punt IV bedoelde aanpassingen, overeenkomstig de bij dit besluit behorende en als zodanig gewaarmerkte plankaart, regels en toelichting;
- VI. geen exploitatieplan ex artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening vast te stellen.

Op grond van artikel 3 van de Referendumverordening Rotterdam 2007 melden wij u dat het besluit tot vaststelling van een bestemmingsplan onderwerp van een referendum kan zijn.

Het bijbehorende ontwerpbesluit bieden wij u hierbij ter vaststelling aan.

Burgemeester en Wethouders van Rotterdam,

De secretaris,

De burgemeester,

A.H.P. van Gils

A. Aboutaleb

Bijlagen:

1. Ontwerpbestemmingsplan "Weenapoint" met plankaart en bijlagen.
2. Ingekomen zienswijzen.



## Ontwerpbesluit

De Raad van de gemeente Rotterdam,

Gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 27 september 2011;  
(raadsvoorstel nr. BS 11/279);

overwegende,

dat het ontwerpbestemmingsplan "Weenapoint" met ingang van 7 juni 2011 tot en met 18 juli 2011 en van 29 juli 2011 tot en met 8 september 2011 voor een ieder ter inzage heeft gelegen;

dat naar aanleiding hiervan 7 reclamanten hun zienswijzen tijdig kenbaar hebben gemaakt;

dat de zienswijzen van reclamanten samengevat zijn weergegeven in het voorstel van burgemeester en wethouders;

dat hij de motivering van het college, vermeld in hun voorstel, welke dient te leiden tot het kennismaken, gegrond, dan wel ongegrond verklaren van de zienswijzen tot de zijne maakt;

dat hij de door het college voorgestelde aanpassingen welke voortvloeien uit de ambtshalve voorstellen, inclusief de motivering daarvan, tot de zijne maakt;

dat hij het voorstel van het college om het groepsrisico externe veiligheid aanvaardbaar te achten kan overnemen;

dat hij de motivering van het college dat geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening vastgesteld behoeft te worden, tot de zijne maakt;

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

### **besluit:**

- I. de reclamanten in hun zienswijzen te ontvangen;
- II. de zienswijzen genummerd 1.5.1, 2.6.1, 5.9.5, 5.9.6, 5.10.2, 5.10.6 en 6.3 gegrond te verklaren, de zienswijze genummerd 1.2.1, 3.1.1, 3.1.2, 3.1.3, 4.1.1, 5.7.2, 5.7.4, 5.8.2, 5.10.3 en 5.10.8 voor kennisgeving aan te nemen en de overige zienswijzen ongegrond te verklaren;
- III. het groepsrisico voor bestemmingsplan "Weenapoint" aanvaardbaar te achten;
- IV. het ter inzage gelegde ontwerpbestemmingsplan "Weenapoint" aan te passen op de wijze zoals aangegeven in het voorstel van het college, om de daarbij genoemde redenen;
- V. het bestemmingsplan "Weenapoint", NL.IMRO.0599.BP1013Weenapoint, met bijbehorende ondergrond GBKR\_128567 in elektronische en papieren vorm gewijzigd vast te stellen, met inachtneming van de onder punt IV bedoelde aanpassingen, overeenkomstig de bij dit besluit behorende en als zodanig gewaarmerkte plankaart, regels en toelichting;
- VI. geen exploitatieplan ex artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening vast te stellen.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van

De griffier,

De voorzitter,

