

Ruimtelijke motivering

Project	Tree House te Rotterdam
Status	Definitief
Projectnummer	19246
Kenmerk	19246.RM
Datum	17 februari 2023
Auteur	
Controle	



COLOFON

Mees Ruimte & Milieu | Postbus 854 | 2700 AW Zoetermeer

085 – 744 08 38

Niets uit deze uitgave mag worden verveelvoudigd en/of openbaar gemaakt door middel van druk, fotokopie, microfilm, elektronisch op geluidsband of op welke andere wijze ook, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van Mees Ruimte & Milieu.

INHOUDSOPGAVE

1	Inleiding	4
2	Projectbeschrijving	5
2.1	Projectlocatie	5
2.2	Projectplan	5
2.3	Geldend bestemmingsplan	6
3	Omgevingsaspecten	8
3.1	Bezonning	8
3.2	Geluid	9
3.3	Windhinder	9
3.4	Overige omgevingsaspecten	10
4	Beschrijving uitvoerbaarheid	12
4.1	Economische uitvoerbaarheid	12
4.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	12
5	Conclusie ruimtelijke en functionele inpasbaarheid	13

Bijlage 1 – Bezonningsonderzoek DGMR d.d. 1 februari 2023

Bijlage 2 – windhinderonderzoek DGMR d.d. 3 februari 2023

1 INLEIDING

In opdracht van Provast heeft Mees Ruimte & Milieu een ruimtelijke motivering opgesteld voor de strijdigheden van het project Tree House te Rotterdam met het aldaar geldende bestemmingsplan. De strijdigheden zijn beperkt van aard en zien slechts toe op het realiseren van zogeheten 'uitstekende delen' aan het gebouw. Meer specifiek zien de strijdigheden toe op:

- het realiseren van balkons, zonnepanelen en/of groenbakken bij de beoogde kantoren ter plaatse van de oostgevel van het nieuwe gebouw (2^e t/m 8^e verdieping);
- het realiseren van balkons, zonnepanelen en/of groenbakken bij de beoogde kantoren en woningen ter plaatse van de westgevel van het nieuwe gebouw (2^e t/m 38^e verdieping); en
- het te realiseren scherm op de erfafscheiding met het perron, die in plaats van 3,5 meter boven perronniveau 4,1 meter boven perronniveau is.

Om de hiervoor genoemde strijdigheden weg te nemen, dient een planologische procedure te worden doorlopen. De planologische procedure wordt doorlopen aan de hand van de omgevingsvergunning voor de activiteit 'planologisch strijdig gebruik' (artikel 2.1, lid 1, sub c Wabo in samenhang gezien met artikel 2.12, lid 1, sub a, onder 2 Wabo en met artikel 4, aanhef, lid 1 Bijlage II Bor). Onderdeel van deze omgevingsvergunning is de motivering om af te wijken van het geldende bestemmingsplan. Voorliggende rapportage voorziet hierin.

Leeswijzer

Deze ruimtelijke motivering is als volgt opgebouwd:

- Hoofdstuk 1 betreft de inleiding;
- Hoofdstuk 2 voorziet in een beschrijving van de projectlocatie en het projectplan;
- Hoofdstuk 3 bestaat uit een toets van de ontwikkeling aan de relevante omgevingsaspecten;
- Hoofdstuk 4 bestaat uit een beschrijving van de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid;
- Hoofdstuk 5 bevat een conclusie van de ruimtelijke en functionele inpasbaarheid.

Volledigheidshalve wordt opgemerkt dat gelet op de aard en omvang van de strijdigheden, te weten de uitstekende delen van het project Tree House, een toets aan het Rijks- en provinciaal beleid achterwege kan blijven. Dit geldt op hoofdlijnen ook voor het gemeentelijk beleid. Daar waar relevant gemeentelijk beleid van toepassing is, zal dit bij de toets aan de omgevingsaspecten in hoofdstuk 3 van deze rapportage aan de orde komen.

2 PROJECTBESCHRIJVING

2.1 PROJECTLOCATIE

De projectlocatie is gelegen op het Delftseplein te Rotterdam. In de huidige situatie is in het projectgebied een taxistandplaats gelegen alsmede een aantal kiss & ride plekken. De projectlocatie wordt aan de noordzijde begrensd door het eerste perron van het Centraal Station en een aantal bedrijfsruimten die in de plint van het perron zijn opgenomen. Ten westen van de projectlocatie is Rotterdam Centraal Station gelegen, ten oosten van de projectlocatie ligt het verzamelgebouw Central Post en ten zuiden is de Delftse Poort gelegen. Figuur 1 bevat een luchtfoto van de projectlocatie.

Figuur 1. Luchtfoto projectlocatie (bron: QGIS, eigen bewerking)



2.2 PROJECTPLAN

Op de projectlocatie is de ontwikkeling van Tree House beoogd. De ontwikkeling Tree House vloeit voort uit de tenderprocedure die was uitgezet door gemeente Rotterdam voor de ontwikkeling van het Delftseplein. In maart 2020 heeft definitieve gunning plaatsgevonden aan ontwikkelaar Provast met het planconcept Tree House. Het planconcept Tree House voorziet in maximaal 41.000 m² aan bruto vloeroppervlak boven maaiveld (bvo) en bestaat uit maximaal 320 woningen en 15.000 m² kantoor. De plint is onderdeel van de Mixone en bestemd voor bijvoorbeeld horeca, dienstverlening, cultuur en ontspanning en vergader- en bijeenkomstfaciliteiten.

Het planconcept Tree House is door gemeente Rotterdam mogelijk gemaakt in het geldende bestemmingsplan "Rotterdam Central District". Bij de nadere planuitwerking is echter gebleken dat de ontwikkeling op een beperkt aantal onderdelen niet past binnen de geldende planologische regeling, te weten:

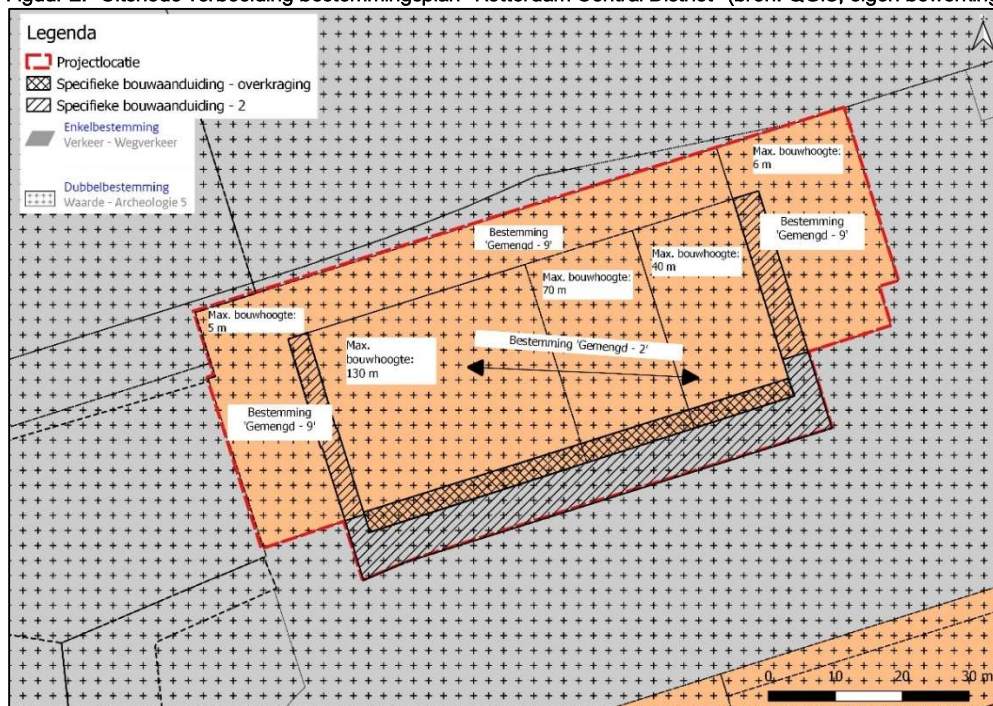
- het realiseren van balkons, zonnepanelen en/of groenbakken bij de beoogde kantoren ter plaatse van de oostgevel van het nieuwe gebouw (2^e t/m 8^e verdieping);
- het realiseren van balkons, zonnepanelen en/of groenbakken bij de beoogde kantoren en woningen ter plaatse van de westgevel van het nieuwe gebouw (2^e t/m 38^e verdieping); en
- het te realiseren scherm op de erfafscheiding met het perron, die in plaats van 3,5 meter boven perronniveau 4,1 meter boven perronniveau is.

2.3 GELDEND BESTEMMINGSPLAN

Ter plaatse van het projectgebied is het bestemmingsplan "Rotterdam Central District" van kracht. Dit plan is op 18 maart 2021 vastgesteld door de gemeenteraad van Rotterdam en op 23 november 2021 is een herstelbesluit genomen. Dit herstelbesluit voorzagt in een wijziging van de planregels behorende bij de bestemming 'Gemengd - 2', waardoor binnen deze bestemming één bioscoop en/of filmhuis is toegestaan met een maximum van 300 m².

Op basis van het geldende bestemmingsplan kent de projectlocatie de enkelbestemmingen 'Gemengd - 2', 'Gemengd - 9' en 'Verkeer - Wegverkeer'. Binnen de bestemming 'Gemengd - 2' mag gebouwd worden tot 130 meter, 70 meter en 40 meter hoogte. Binnen de bestemming 'Gemengd - 9' geldt een bouwhoogte van 5 en 6 meter. Daarnaast is binnen de bestemming 'Gemengd - 2' aan de zuidzijde de bouwaanduiding 'specifieke bouwaanduiding - overkraging' opgenomen. Een gedeelte van de bestemmingen 'Gemengd - 9' en 'Verkeer - Wegverkeer' is voorts voorzien van de bouwaanduiding 'specifieke bouwaanduiding - 2'. Tot slot is de gehele projectlocatie voorzien van de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 5'. In figuur 2 is een uitsnede van het bestemmingsplan opgenomen, met daarop de diverse bestemmingen en maatvoeringen (middels QGIS) weergegeven.

Figuur 2. Uitsnede verbeelding bestemmingsplan "Rotterdam Central District" (bron: QGIS, eigen bewerking)



Toets aan bestemmingsplan

De 'uitstekende delen' aan het beoogde gebouw dat wordt gerealiseerd binnen de bestemming 'Gemengd – 2', vallen deels binnen de bestemming 'Gemengd – 9'. Binnen de bestemming 'Gemengd – 9' zijn geen uitstekende delen van gebouwen binnen een aangrenzende bestemming toegestaan. Voor een dergelijke strijdigheid zijn geen binnenplanse afwijkmogelijkheden opgenomen. Daarnaast is het beoogde glasscherp op de scheiding naar het perron hoger dan artikel 11.2.4 sub b van de planregels toestaat. In plaats van een maximumhoogte van 3,5 meter vanaf perronniveau, is het glasscherp 4,1 meter hoog.

Om de genoemde strijdigheden weg te nemen en het project planologisch mogelijk te maken, wordt een procedure doorlopen aan de hand van een omgevingsvergunning 'planologisch strijdig gebruik'.

3 OMGEVINGSASPECTEN

3.1 BEZONNING

3.1.1 Algemeen

Binnen Nederland zijn geen formele (wettelijke) eisen gesteld aan de bezonning van woningen en/of andere bouwwerken. Wel bestaat er de zogenaamde 'lichte' en 'strengere' TNO-norm voor bezonning. In de ruimtelijke ordeningspraktijk wordt veelal gebruikt gemaakt van de 'lichte' TNO-norm. Een gebouw voldoet aan deze norm wanneer er gedurende twee uren per etmaal bezonning mogelijk is in de periode van 19 februari tot en met 21 oktober.

Op 9 september 2021 heeft de gemeente Rotterdam het Afwegingskader bezonning vastgesteld. In het Afwegingskader bezonning is beschreven wat het afwegingskader is voor nieuwe ontwikkelingen. In het beleid is vastgelegd dat primair wordt uitgegaan van de 2 uur benedengrens voor bezonning zoals bij de lichte TNO-richtlijn, maar de toetsingsdata worden gelijkgetrokken met die van de Hoogbouwvisie 2019. In de Hoogbouwvisie 2019 is als maatgevende periode 21 maart t/m 21 september gehanteerd en dit afwegingskader sluit daarbij aan. Vanuit de behoefte van versimpeling wordt, net zoals in de Hoogbouwvisie, in het Afwegingskader bezonning getoetst op de uiterste data van de periode, omdat die het meest cruciaal zijn. Omdat de hoogte van de zon op 21 maart en 21 september gelijk is, hoeft alleen op 21 september gemeten te worden (21 maart valt nog in wintertijd en kan onduidelijkheid opleveren). Dit is in het gemeentelijke bezonningsbeleid bepaald.

Aanvullend geldt voor onderhavige ontwikkeling dat getoetst dient te worden aan de leidraad voor de toetsing van schaduwwerking van hoogbouw op de bestaande woningen in de Provenierswijk. De leidraad gaat uit van een maatgevende situatie tussen 21 maart en 21 september. De extra schaduw op woningen van de Provenierswijk mag in deze periode maximaal 1 uur bedragen.

3.1.2 Relatie tot ontwikkeling

De bezonningssituatie ter plaatse van omliggende objecten als gevolg van de realisatie van Tree House is reeds beschouwd in het kader van het geldende bestemmingsplan "Rotterdam Central District". Per abuis zijn de balkons c.q. uitstekende delen niet toegestaan op basis van de planregels van het bestemmingsplan "Rotterdam Central District". Dit geldt eveneens voor een deel van het scherm ter plaatse van het perron. Voor deze afwijkingen wordt onderhavige procedure doorlopen. Door DGMR is in het kader van deze procedure een bezonningsonderzoek uitgevoerd, waarbij de bezonningssituatie op basis van het toegestane bestemmingsplanvolume inzichtelijk is gemaakt en de bezonningssituatie op basis van de huidige stand van het ontwerp (incl. 'uitstekende delen' en verhoogd scherm ter plaatse van het perron) is weergegeven. Uit dit bezonningsonderzoek volgt dat, na vergelijking van beide situaties, er geen verandering in de bezonningssituatie optreedt.

3.1.3 Conclusie

Het aspect bezonning vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

3.2 GELUID

3.2.1 Algemeen

In het kader van de Wet geluidhinder moeten geluidsgevoelige objecten voldoen aan de wettelijk bepaalde normering als het gaat om de maximale geluidbelasting op de gevels. De limitatieve lijst geluidsgevoelige gebouwen bestaat uit:

- woningen;
- onderwijsgebouwen;
- ziekenhuizen;
- verpleeghuizen;
- verzorgingstehuizen;
- psychiatrische inrichtingen;
- kinderdagverblijven.

Relevante geluidbronnen in het kader van de Wet geluidhinder zijn wegverkeerslawaaai, railverkeerslawaaai en industrielawaaai. Op het moment dat een van bovenstaande functies ontwikkeld wordt in de nabijheid van voornoemde geluidbronnen of binnen de zones daarvan, zal middels een geluidsonderzoek aangetoond moeten worden of er voldaan wordt aan de wettelijke voorkeursgrenswaarde. Daarnaast kan het als het gaat om bijvoorbeeld logiesruimtes (hotelkamers, recreatieve verblijven) wenselijk zijn om een goed en aangenaam binnenklimaat te kunnen waarborgen.

3.2.2 Relatie tot ontwikkeling

In het kader van het geldende bestemmingsplan “Rotterdam Central District” is reeds een akoestisch onderzoek uitgevoerd voor de ontwikkeling van Tree House. In dit onderzoek is als uitgangspunt het ontwerp van Tree House opgenomen inclusief balkons en daarmee dus inclusief de zogeheten ‘uitstekende delen’. Per abuis is een deel van de balkons c.q. uitstekende delen niet toegestaan op basis van de planregels van het bestemmingsplan “Rotterdam Central District”. Gelet op voorgaande is er geen aanleiding tot het uitvoeren van een nieuw akoestisch onderzoek, slechts voor de uitstekende delen. Volstaan wordt met een verwijzing naar het akoestisch onderzoek en het hogere waardenbesluit dat als bijlagen bij het bestemmingsplan “Rotterdam Central District” zijn gevoegd.

3.2.3 Conclusie

Het aspect geluid vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling ter plaatse van de projectlocatie.

3.3 WINDHINDER

3.3.1 Algemeen

Wind is een aspect dat in Rotterdam een belangrijke rol speelt bij ontwikkeling van nieuwe hoogbouw. Zo vroeg mogelijk in het ontwikkelproces oriënterende windstudies doen naar de vorm, kan helpen om de haalbaarheid zo vroeg mogelijk in te schatten. De gemeente Rotterdam onderbouwt dit met haar Hoogbouwvisie 2019 waarin zij oriënterende windonderzoeken aan de voorkant van het ontwerpproces verplicht stelt en sluit bij toepassing voor deze onderzoeken aan bij NEN 8100.

3.3.2 Relatie tot ontwikkeling

Het windklimaat ter plaatse van omliggende objecten als gevolg van de realisatie van Tree House is reeds beschouwd in het kader van het geldende bestemmingsplan “Rotterdam Central District”. Per abuis zijn de balkons c.q. uitstekende delen niet toegestaan op basis van de planregels van het bestemmingsplan “Rotterdam Central District”. Dit geldt eveneens voor het scherm ter plaatse van het perron. In opdracht van

Provast heeft DGMR een windonderzoek uitgevoerd voor de omgevingsvergunningaanvraag van Tree House, waarbij diverse varianten zijn onderzocht, te weten:

1. De huidige situatie;
2. De bestemmingsplansituatie (hierna: Tree House BP);
3. De omgevingsvergunningaanvraag-situatie (dus incl. uitstekende delen en verhoogd scherm bij het perron en hierna benoemd als: Tree House AO);
4. De omgevingsvergunningaanvraag-situatie (dus incl. uitstekende delen en verhoogd scherm bij het perron) plus toekomstige ontwikkelingen in de omgeving.

Voor deze ruimtelijke motivering zijn de situaties genoemd onder ad. 2 en ad 3. relevant. Uit een vergelijking van deze situaties volgt dat het verschil in windklimaat beperkt tot nihil is. Dit verschil wordt hieronder nader toegelicht:

- Op het Delftse Plein wordt het windklimaat in vergelijking met de bestaande situatie zowel in de situatie Tree House BP en Tree House AO ongunstiger van klasse C/D naar klasse D/E. Dit slechtere windklimaat is op zich aanvaardbaar omdat het zich met name bevindt ter plaatse van de trambaan. De situatie Tree House AO is overigens beperkt gunstiger. Zo verplaatst het gebied met klasse E en is de afstand tot de gevel van Tree House iets groter in de variant Tree House AO, maar neemt dit gebied in omvang niet toe. Met de toekomstige plannen, en dan met name de bouw van de Modernist wordt het windklimaat weer klasse C/D. Dit is vergelijkbaar met de huidige situatie ter plaatse van Central Post en plaatselijk zelfs beter en gunstiger dan de variant Tree House BP.
- Op het Stationsplein en het Weena verandert het windklimaat door de variant Tree House BP en Tree House AO niet of nauwelijks in beleving.
- Het oostelijke stationsplein heeft hierbij over het algemeen een windklimaat acceptabel voor doorlopen en het westelijke stationsplein meer acceptabel voor slenteren. De variant Tree House AO laat daarbij in het westelijk entree gebied van Rotterdam Centraal een kleine verbetering zien ten opzichte van de variant Tree House BP. Het Weena heeft bij beide varianten grotendeels een windhinderklasse acceptabel voor doorlopen.
- Het gevaarcriterium wordt in de huidige situatie op het Weena net overschreden. Bij Tree House BP en Tree House AO is dat niet meer het geval.

3.3.3 Conclusie

Het aspect windhinder vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling ter plaatse van de projectlocatie.

3.4 OVERIGE OMGEVINGSASPECTEN

De realisatie van de zogeheten 'uitstekende delen' heeft geen (negatieve) effecten op de omgevingsaspecten:

- Archeologie
- Bodem
- Bedrijven en milieuzonering
- Cultuurhistorie
- Duurzaamheid
- Externe veiligheid
- Geur
- Kabels en leidingen
- Luchtkwaliteit
- Natuur
- Ontploffbare oorlogsresten

- Trillingen
- Verkeer en parkeren
- Water

Voor deze omgevingsaspecten geldt voorts dat deze reeds zijn beschouwd in het geldende bestemmingsplan “Rotterdam Central District” in relatie tot het planconcept Tree House.

4 BESCHRIJVING UITVOERBAARHEID

4.1 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

Het project wordt door initiatiefnemer uitgevoerd. De kosten in verband met de realisatie zijn voor rekening van initiatiefnemer. Er is geen aanleiding om aan de economische haalbaarheid van het plan te twijfelen.

4.2 MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID

Voor deze ontwikkeling wordt de uitgebreide procedure doorlopen, als gevolg van de verplichte toepassing van de coördinatieregeling conform de Crisis- en herstelwet. Het is daarom in eerste instantie voor eenieder mogelijk om een zienswijze tegen het ontwerpbesluit in te dienen. Vervolgens staat voor belanghebbenden nog de gang naar de Raad van State open.

Met bovenstaande procedures wordt de maatschappelijke betrokkenheid afdoende gewaarborgd.

5 CONCLUSIE RUIMTELIJKE EN FUNCTIONELE INPASBAARHEID

De initiatiefnemer heeft als doel Tree House aan het Delftseplein te ontwikkelen. Het planconcept Tree House voorziet in maximaal 41.000 m² aan bruto vloeroppervlak boven maaiveld (bvo) en bestaat uit maximaal 320 woningen en 15.000 m² kantoor. De plint is onderdeel van de Mixone en bestemd voor bijvoorbeeld horeca, dienstverlening, cultuur en ontspanning en vergader- en bijeenkomstfaciliteiten. Het planconcept Tree House is door gemeente Rotterdam mogelijk gemaakt in het geldende bestemmingsplan "Rotterdam Central District". Bij de nadere planuitwerking is echter gebleken dat de ontwikkeling op een beperkt aantal onderdelen niet past binnen de geldende planologische regeling. De strijdigheden zijn beperkt van aard en zien slechts toe op het realiseren van zogeheten 'uitstekende delen' aan het gebouw. Meer specifiek zien de strijdigheden toe op:

- het realiseren van balkons, zonnepanelen en/of groenbakken bij de beoogde kantoren ter plaatse van de oostgevel van het nieuwe gebouw (2^e t/m 8^e verdieping);
- het realiseren van balkons, zonnepanelen en/of groenbakken bij de beoogde kantoren en woningen ter plaatse van de westgevel van het nieuwe gebouw (2^e t/m 38^e verdieping); en
- het te realiseren scherm op de erfafscheiding met het perron, die in plaats van 3,5 meter boven perronniveau 4,1 meter boven perronniveau is.

Voor deze ontwikkeling dient een planologische procedure te worden doorlopen. De planologische procedure wordt aan de hand van een omgevingsvergunning doorlopen. Middels voorliggende rapportage is de uitvoerbaarheid van het initiatief getoetst aan de diverse omgevingsaspecten en de bijbehorende regelgeving. Hieruit blijkt dat er geen belemmeringen zijn voor voorgenomen ontwikkeling. De ruimtelijke en functionele inpasbaarheid is daarmee gewaarborgd.

BIJLAGE 1 – BEZONNINGSONDERZOEK DGMR D.D. 1 FEBRUARI 2023

BIJLAGE 2 – WINDHINDERONDERZOEK DGMR D.D. 3 FEBRUARI 2023